This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.

+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.

+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.

+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

Über dieses Buch

Dies ist ein digitales Exemplar eines Buches, das seit Generationen in den Regalen der Bibliotheken aufbewahrt wurde, bevor es von Google im Rahmen eines Projekts, mit dem die Bücher dieser Welt online verfügbar gemacht werden sollen, sorgfältig gescannt wurde.

Das Buch hat das Urheberrecht überdauert und kann nun öffentlich zugänglich gemacht werden. Ein öffentlich zugängliches Buch ist ein Buch, das niemals Urheberrechten unterlag oder bei dem die Schutzfrist des Urheberrechts abgelaufen ist. Ob ein Buch öffentlich zugänglich ist, kann von Land zu Land unterschiedlich sein. Öffentlich zugängliche Bücher sind unser Tor zur Vergangenheit und stellen ein geschichtliches, kulturelles und wissenschaftliches Vermögen dar, das häufig nur schwierig zu entdecken ist.

Gebrauchsspuren, Anmerkungen und andere Randbemerkungen, die im Originalband enthalten sind, finden sich auch in dieser Datei – eine Erinnerung an die lange Reise, die das Buch vom Verleger zu einer Bibliothek und weiter zu Ihnen hinter sich gebracht hat.

Nutzungsrichtlinien

Google ist stolz, mit Bibliotheken in partnerschaftlicher Zusammenarbeit öffentlich zugängliches Material zu digitalisieren und einer breiten Masse zugänglich zu machen. Öffentlich zugängliche Bücher gehören der Öffentlichkeit, und wir sind nur ihre Hüter. Nichtsdestotrotz ist diese Arbeit kostspielig. Um diese Ressource weiterhin zur Verfügung stellen zu können, haben wir Schritte unternommen, um den Missbrauch durch kommerzielle Parteien zu verhindern. Dazu gehören technische Einschränkungen für automatisierte Abfragen.

Wir bitten Sie um Einhaltung folgender Richtlinien:

+ *Nutzung der Dateien zu nichtkommerziellen Zwecken* Wir haben Google Buchsuche für Endanwender konzipiert und möchten, dass Sie diese Dateien nur für persönliche, nichtkommerzielle Zwecke verwenden.

+ *Keine automatisierten Abfragen* Senden Sie keine automatisierten Abfragen irgendwelcher Art an das Google-System. Wenn Sie Recherchen über maschinelle Übersetzung, optische Zeichenerkennung oder andere Bereiche durchführen, in denen der Zugang zu Text in großen Mengen nützlich ist, wenden Sie sich bitte an uns. Wir fördern die Nutzung des öffentlich zugänglichen Materials für diese Zwecke und können Ihnen unter Umständen helfen.

+ *Beibehaltung von Google-Markenelementen* Das "Wasserzeichen" von Google, das Sie in jeder Datei finden, ist wichtig zur Information über dieses Projekt und hilft den Anwendern weiteres Material über Google Buchsuche zu finden. Bitte entfernen Sie das Wasserzeichen nicht.

+ *Bewegen Sie sich innerhalb der Legalität* Unabhängig von Ihrem Verwendungszweck müssen Sie sich Ihrer Verantwortung bewusst sein, sicherzustellen, dass Ihre Nutzung legal ist. Gehen Sie nicht davon aus, dass ein Buch, das nach unserem Dafürhalten für Nutzer in den USA öffentlich zugänglich ist, auch für Nutzer in anderen Ländern öffentlich zugänglich ist. Ob ein Buch noch dem Urheberrecht unterliegt, ist von Land zu Land verschieden. Wir können keine Beratung leisten, ob eine bestimmte Nutzung eines bestimmten Buches gesetzlich zulässig ist. Gehen Sie nicht davon aus, dass das Erscheinen eines Buchs in Google Buchsuche bedeutet, dass es in jeder Form und überall auf der Welt verwendet werden kann. Eine Urheberrechtsverletzung kann schwerwiegende Folgen haben.

Über Google Buchsuche

Das Ziel von Google besteht darin, die weltweiten Informationen zu organisieren und allgemein nutzbar und zugänglich zu machen. Google Buchsuche hilft Lesern dabei, die Bücher dieser Welt zu entdecken, und unterstützt Autoren und Verleger dabei, neue Zielgruppen zu erreichen. Den gesamten Buchtext können Sie im Internet unter `http://books.google.com` durchsuchen.

HD
1391
Eb3

HARVARD UNIVERSITY

FRANCES LOEB LIBRARY
GRADUATE SCHOOL OF DESIGN

Städtiſche Bodenfragen.

Vier Abhandlungen

von

Rudolph Eberſtadt.

Berlin.
Carl Heymanns Verlag.
1894.

DEPARTMENT OF
LANDSCAPE ARCHITECTURE
HARVARD UNIVERSITY

1161

COLLECTION
PROFESSOR JAMES STURGIS PRAY
1911 - 1912

Verlags-Archiv 2191.

HD
1391
E63

Inhaltsverzeichniß.

Berliner Communalreform. Seite

I. Wohnungsfrage 1
II. Die ſtädtiſchen Bauten 21
III. Park- und Garten-Verwaltung 26
IV. Verkehrsanlagen 31
V. Schlußwort 37

Grundſätze der ſtädtiſchen Bodenpolitik 41

Die Beſteuerung der Bauplätze.

Vorbemerkung 72
I. Der Mehrwerth des ſtädtiſchen Bodens und ſeine Erſcheinungsform 72
II. Die Form der Beſteuerung 80

Von den Aufgaben der Verwaltung 91

Städtiſche Bodenfragen.

Vier Abhandlungen

von

Rudolph Eberſtadt.

Berlin.
Carl Heymanns Verlag.
1894.

DEPARTMENT OF
LANDSCAPE ARCHITECTURE
HARVARD UNIVERSITY

1161

COLLECTION
PROFESSOR JAMES STURGIS PRAY
1911 - 1912

Verlags-Archiv 2191.

HD
1391
E63

Inhaltsverzeichniß.

Berliner Communalreform. Seite

I. Wohnungsfrage 1
II. Die ſtädtiſchen Bauten 21
III. Park- und Garten-Verwaltung 26
IV. Verkehrsanlagen 31
V. Schlußwort 37

Grundſätze der ſtädtiſchen Bodenpolitik 41

Die Beſteuerung der Bauplätze.

Vorbemerkung 72
I. Der Mehrwerth des ſtädtiſchen Bodens und ſeine Erſcheinungsform 72
II. Die Form der Beſteuerung 80

Von den Aufgaben der Verwaltung 91

Berliner Communalreform.

I.

Wohnungsfrage.[1]

Fragen der inneren Verwaltung sind es, die in den folgenden Artikeln besprochen werden sollen; unter ihnen steht die Wohnungsfrage in erster Reihe.

Der Nothstand in den Berliner Wohnverhältnissen und seine schlimme Wirkung ist allseitig anerkannt. Zahlreiche Schriften sind darüber erschienen, zahlreiche Vorschläge zur Abhilfe sind gemacht worden; dennoch haben sie in keinem einzigen Falle zu einem praktischen Ergebniß geführt. Es war auch nicht anders möglich; denn so wenig die heutige Entwicklung die Folge vereinzelter Maßregeln ist, so wenig kann sie durch vereinzelte Maßregeln beseitigt werden. Die gegenwärtigen Zustände sind das Resultat eines umfassenden Systems, so verwickelt in seiner Anlage, so verschlungen in seinen Wechselwirkungen, daß nur eine gesonderte Betrachtung aller betheiligten Factoren Klarheit darüber zu schaffen vermag, wo der eigentliche Sitz des Uebels zu suchen ist. Dann erst wird es möglich sein, eine Reform mit Aussicht auf Erfolg zu beginnen.

Schon die äußere Gestaltung der Berliner Wohnverhältnisse steht im Widerspruch mit unsern wirthschaftlichen Gesetzen, die auf dem Privatbesitz begründet sind. Der Besitz eines eigenen Familienhauses ist in Berlin in allen Klassen so gut wie unbekannt. Der vorherrschende Typus des Wohnhauses ist die Miethskaserne, die meist bei etwa acht Fenstern Straßenfront und fünf Stockwerken

[1] Zuerst veröffentlicht in den Preuß. Jahrbüchern, Bd. 70, Heft 5.

Höhe 30 bis 50 (oft noch weit mehr) Wohnungen enthält. Zehn dieser Wohnungen liegen nach der Straße, sämmtliche übrigen nach dem Hof, der auf allen Seiten hoch vermauert und gegen jede durchgreifende Lufterneuerung fest abgeschlossen ist. Auf diesen Höfen wohnt die Mehrzahl der arbeitenden Bevölkerung in engen, ungenügenden Räumen zusammengedrängt. Die Wohnung zahlreicher Familien besteht aus einer einzigen Stube, einer sogenannten Kochstube; eine Bevölkerung von weit über hunderttausend Köpfen lebt in Kellerwohnungen von theilweise abscheulicher Beschaffenheit; und um weniges besser sind die Parterrewohnungen der neuen Bauordnung, die nicht mehr unterkellert werden und immer feucht und dunkel sind. — Das Beste aber, was die Miethskaserne dem Arbeiter zu bieten hat, eine Wohnung von Stube und Küche, ist verhältnißmäßig nur wenigen gegönnt: die Miethspreise sind so hoch, daß für eine Unzahl Familien das Halten von Schlafleuten zur Nothwendigkeit wird, und der kleine Rest von Häuslichkeit aus den erbärmlichen Wohnungen vertrieben wird durch diese Geißel des Berliner Arbeiterstandes.

Ein solches System der verderblichsten sozialen Schädigung muß vollends unhaltbar erscheinen, wenn der Nachweis gelingt, daß es auch wirthschaftlich ein verkehrtes ist; daß trotz der bienenkorbartigen Ausnutzung der Grundfläche die Miethen sich immer noch theurer stellen müssen, als dies beim weniger gedrängten Flachbau der Fall sein würde; daß nur ein verfehlter Bebauungsplan in einer Reihe nothwendiger Consequenzen die heutigen Mißstände hervorgebracht hat.

Unter dem Druck des gegenwärtigen Zustandes haben naturgemäß die kleinen, begrenzten Einkommen am schwersten zu leiden, und diese bilden bei weitem die Mehrzahl unter der Bevölkerung. Nach dem Verwaltungsbericht für 1891 hatten von 564696 Steuerzahlern Berlins 425783 — also Dreiviertel — ein Einkommen von 660—1200 Mark. Die Wohnungsausgabe, die aus solchem und selbst noch etwas höherem Einkommen geleistet werden kann, beträgt — je nach der Kopfzahl der Familie — 150 Mark Jahresmiethe als Minimum bis 240 Mark Jahresmiethe als Maximum. Es möge zunächst eine kurze Uebersicht folgen, wie die Wohngelegenheit beschaffen ist, die für solchen Preis geboten wird.

Wohnungen in der Preislage von 150 bis 240 Mark sind in der inneren Stadt nicht anzutreffen; sie finden sich in dem weiten, dichtbevölkerten Ring, der sich von der Tempelhofer Vorstadt bis Moabit, von Südost bis Nordwest um die innere Stadt legt.

Wir betreten zunächst den Bezirk, der sich um die Görlitzerbahn gruppirt, ein richtiges Arbeiterviertel. Dort finden sich Miethskasernen aller Systeme, aus den früheren Jahren bis zur neuen Bauordnung.

An Wohnungen, bestehend aus Stube und Küche zu 150 Mark, finden sich nur die Kellerhofwohnungen der älteren Häuser, deren Fenster $^1/_3$ bis $^1/_2$ Meter über das Hofpflaster reicht. Die Anlage solcher Wohnungen ist durchweg gleichartig.

Aus dem schmutzigen engen Hof, der oft noch durch Remisen verbaut ist, führt die Treppe hinab. Ein ekelhafter Dunst dringt herauf. Die erste Thür führt in die Küche; dahinter liegt die Stube. Kein Sonnenstrahl fällt in diese Wohnungen; sie sind durchweg dunkel und kalt. An den Wänden zeigen sich feuchte Flecke; der Fußboden ist häufig gequollen und schadhaft. Winterkälte, Gewitterüberschwemmungen und Grundwasser hinterlassen die feuchten Stellen, die niemals von den Wänden verschwinden. Eine durchgreifende Lüftung herzustellen, ist unmöglich; die Luft ist dementsprechend auch bei geöffneten Fenstern immer muffig und dumpf.

Dennoch werden diese widerwärtigen Behausungen gut vermiethet, des billigen Preises wegen. Wenn aber solch' Gelaß gar zu schlecht und ganz unvermiethbar ist, dann wird es von dem erfinderischen Wirth „mit der Hausreinigung verbunden"; der Miether muß gegen einen Nachlaß von zehn Mark monatlich die Reinigung des Hofes, der Treppen und Hausflure besorgen.

Die Kellerwohnungen allein können indeß der Nachfrage nach billigen Wohnungen nicht genügen. Da wissen denn die Wirthe zu helfen und vermiethen auch einzelne Stuben.

Wir betreten ein neues Haus der Reichenbergerstraße. Durch den stilvoll decorirten Hausflur gelangen wir in den Hof und zur Treppe. Die Corridorthüren stehen offen; an jedem Eingang sind drei Schilder angebracht, das Zeichen „getheilter" Wohnungen und gemeinschaftlicher Corridore. Durch die Mittelthür treten wir in eine dieser Kochstuben, jener „Wohnung von nur einem heizbaren

Zimmer", die schon im Jahre 1885 32 Prozent aller Wohnungen im Preise bis 200 Mark, und 11 Prozent aller Berliner Wohnungen überhaupt, ausmachte.

In einem kahlen zweifenstrigen Raum stehen alle Hausgeräthschaften bunt vertheilt. An der Wand die Betten, das Kleiderspind, das Küchenspind und was sonst zum Wohnen und zum Kochen gehört; in der Mitte der Tisch und ein paar Stühle. Vor dem Kachelofen ist ein kleiner eiserner Kochherd angebracht. Das dumpfe, überfüllte Gelaß gleicht eher einer Pfandkammer als einer bewohnten Stube; es ist eine trostlose traurige Häuslichkeit.

In dem einen Raum ist eine ganze Familie zusammengedrängt, Eltern und drei Kinder; die Miethe beträgt monatlich 13 Mark 50 Pf., das ist 162 Mark fürs Jahr, im vierten Stockwerk auf dem Hof.

Hofwohnungen von Stube und Küche kosten in dieser Gegend im vierten und fünften Stockwerk 216 bis 225 Mark; nach unten zu steigt die Miethe auf 240 bis 250 Mark fürs erste Stockwerk.

Durch die Falkensteinstraße ostwärts vorschreitend, gelangen wir nach der Schlesischen und Köpnickerstraße, wo die Miethen durchweg höher werden, 240 Mark für die billigste Wohnung Hof vier Treppen. Die gleichen Preise finden wir auf der gegenüberliegenden Seite der Spree, beim Schlesischen Bahnhof und Ostbahnhof, sie steigen bis 255 Mark in den Neubauten der Königsbergerstraße beim Frankfurterthor und halten sich auf dieser Höhe durch die Friedenstraße und deren Nebenstraßen bis zum Königsthor. In der Greifswalderstraße und der anschließenden Straße 29 schwanken die Preise von 210 bis 250 Mark, je nachdem das Haus ein altes oder ein modernes ist; in der einmündenden Marienburgerstraße sind sie gleichförmig — 210 Mark für die billigste Wohnung. Die gleichen Verhältnisse finden wir in der Pappelallee und in der Schönhauserallee; erst im oberen Ende der Schönhauserallee finden sich Wohnungen zu 195 bis 190 Mark, allerdings meist einfenstrige Stube mit Küche. —

Wir wenden uns zurück nach der Eberswalderstraße, durchschreiten die verlängerte Swinemünderstraße mit ihren verkrachten halbfertigen Bauten und gelangen durch die Hochstraße und Garten-

straße in den Bezirk des Stettiner Bahnhofs, ein Arbeiterviertel, das in jeder Hinsicht ein Gegenstück zum Görlitzerbahnbezirk bildet.

Die Gegend ist von Arbeitern und Unterbeamten dicht bevölkert und zeigt Bauten aller Jahrgänge. Für 150 Mark finden wir auch hier nichts weiter als Kellerhofwohnungen und einzelne Stuben (Kochstuben). Wohnungen zu 190 Mark bieten sich in den älteren Miethskasernen der Ackerstraße, Gerichtstraße, Wiesenstraße 2c., sowie am Pankower Ende der Prinzenallee. Im übrigen hält sich der Preis für die billigste Wohnung in dem weiten Bezirk des Wedding und Gesundbrunnen auf 210 Mark und steigt in den bevorzugten Straßen und Neuanlagen auf 240 bis 255 Mark.

Imposant genug erscheinen alle diese Straßen; in weltstädtischer Breite von 26 und 30 Metern durchziehen sie selbst den verlassensten Winkel. Doch wir haben genug gesehen, um den Werth solcher Anlagen zu schätzen; sie sind gerade so breit, daß nach der Bauordnung, die die Höhe der Häuser an die Breite der Straße bindet, fünfstöckige Bauten aufgeführt werden, und daß die Bodenspeculanten den Preis ihrer Grundstücke dementsprechend steigern können. Ein Spott aber ist es, diese breiten Straßen „eine Wohlthat für die Bevölkerung" zu nennen — für die Bevölkerung, von der dreiviertel auf vermauerten Höfen, von der Straße thurmhoch abgesperrt, wohnen.

Die Ringbahn führt uns von Station Wedding zur nächsten Station Moabit, in deren Umgebung eine rege Bauthätigkeit herrscht.

Dort finden wir zum ersten Mal im Berliner Weichbilde wirkliche Wohnungen von Stube und Küche zu 150 Mark. Es ist dies in den Neubauten der Wittstocker- und Rostockerstraße. Leider werden diese günstigen Verhältnisse, durch das Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände geschaffen, von keinem Bestand sein; eine große Anzahl Häuser wurde zu gleicher Zeit fertig; die vorausgesetzte Nachfrage, auf benachbarte Fabriken begründet, trat nicht in dem erwarteten Maße ein. So wurde für den Anfang billig vermiethet, um wenigstens Trockenwohner und für die ersten Hypothekenzinsen Geld zu haben.

Auch heute können wir uns nur für wenige Schritte dieses günstigen Zustandes erfreuen: schon in der Beusselstraße sind wir wieder auf 200 Mark angelangt, den gleichen Preis hält die Emdener-

und Lübeckerstraße, und eine weitere Steigerung bringt die Puttlitz- und Birkenstraße; wir stehen wieder bei den 70 Thaler-Wohnungen.

Es ist interessant, solchen Uebergang aus einer 50 Thlr.-Gegend in eine höhere zu beobachten; sofort zeigen sich die Hausthore mit Schlafstellenzetteln wie gepflastert; das Halten von Schlafleuten wird nothwendig — gewiß die widerlichste Erscheinung im Zwang der Berliner Wohnungsverhältnisse.

Beim Postamt Thurmstraße sind wir an der Preisgrenze (240 Mark) angekommen, die wir dieser Besprechung gezogen haben. Der breitstraßige Bezirk der Spener- und Paulstraße fordert für die billigste Hofwohnung 330 bis 360 Mark. —

Eine kurze Aufzählung der nächst anliegenden Vororte sei hier angereiht; ihre Entwicklung ist für die Berliner Wohnungsfrage an und für sich von hoher Bedeutung und gewinnt ein besonderes Interesse durch die nahe bevorstehende Incommunalisirung.

Die angrenzenden Gemeinden, welche die Einverleibung seit Jahren erstreben, mußten sich naturgemäß der Berliner Bauweise anbequemen. Indeß hat nur Charlottenburg den Berliner Bauplan — breite verkehrslose Straßen; tiefe Grundstücke mit Hofwohnungen — bis in alle Einzelheiten durchgeführt. Das weite Gelände an der Station Charlottenburg, erst durch die Stadtbahn zu Werthe gebracht, ist mit den typischen Miethskasernen besetzt. Die Straßen, in denen sich außer einem Bierwagen kein Fuhrwerk blicken läßt, sind 26 Meter breit angelegt; für Spielplätze war dagegen kein Land übrig. Die Preise für die billigste Wohnung schwanken zwischen 210 bis 240 Mark.

Der Ringbahn nach Süden folgend, finden wir zunächst in Schöneberg kleine Wohnungen; je nach der Lage kosten sie 230 bis 260 Mark. Die Bauweise ist die Berliner.

Das mächtig angewachsene Rixdorf zeigt in den Miethen erhebliche Unterschiede. Die Verkehrsstraßen, mit den bekannten modernen Häusern besetzt, haben vollständig Berliner Preise; in den bescheideneren Bauten der Seitenstraßen finden sich dagegen Hofwohnungen zu 150 bis 155 Mark. Die gleichen Preise halten die älteren zweigeschossigen Häuser, auf deren Höfen meist eine schlechte Luft herrscht. Ueber einen Theil der Bevölkerung und deren billige Wohnungen sei am besten nichts gesagt. —

Die bisher genannten Vororte, wie alle an der Ringbahn gelegenen, tragen in ihrer Bebauung ein völlig städtisches Gepräge; ein Abstecher führt uns aus dieser Zone in viertelstündiger Fahrt nach dem ländlichen Friedrichsfelde.

Friedrichsfelde besteht in der Hauptsache aus einer einzigen langen Straße; die Seitenstraßen sind wenig entwickelt, Bauland ist im Ueberfluß vorhanden; gleichwohl hat seit vorigem Jahr auch hier die Miethskaserne sich eingenistet, mit dem üblichen Erfolg der theureren Miethe. In den niedrigen Häusern früherer Jahre kostet Stube und Küche 130 bis 135 Mark; in den neuen Thurmbauten vier Treppen 155 bis 165 Mark.

Das ist der Fortschritt, den die Miethskaserne bringt. Noch handelt es sich darum, Trockenwohner zu gewinnen; der Bau ist kaum fertig; das Haus bleibt die ersten zwei Jahre steuerfrei, man kann und muß billig vermiethen, und doch sind die Miethen — unter Einrechnung des Fahrgeldes — kaum billiger als in Berlin, und das auf solchem Neuland, das noch kaum der Bebauung erschlossen ist. —

Wir kehren zur Ringbahn zurück und gelangen über Friedrichsberg-Lichtenberg — einem Vorort von durchaus städtischer Bebauung, der mit Berlin völlig verwachsen ist — nach Weißensee.

Weißensee hat sich in der letzten Zählperiode um 11283 Einwohner gleich 132 Procent vermehrt, bei weitem die beträchtlichste Zunahme unter den Arbeiterquartieren. In den Wohnungs- und Bevölkerungsverhältnissen finden sich hier die grellsten Unterschiede. Die Hofwohnungen der alten Häuser sind von erbärmlicher Beschaffenheit; obwohl zu ebener Erde gelegen, sind sie um nichts besser als die Berliner Kellerwohnungen. Vielfach werden Stallgebäude als Wohnräume benutzt. Ueber den Höfen liegt eine elende Atmosphäre, zum Theil von gewerblichen Abfällen herrührend. Die Insassen dieser Wohnungen erfreuen sich nicht des besten Rufes und spielen in den Criminalfällen ihre Rolle.

Im schroffsten Gegensatz hierzu stehen die Neubauten einzelner Nebenstraßen; sie sind nicht über drei Stockwerke hoch, zweifenstrige Stube und Küche kostet 108 Mark im dritten Stockwerk (Straßburgerstraße, Wörtherstraße). An der Gürtelstraße erheben sich die bunten Façaden der eisernen Häuser (die Stützmauern aus Eisen-

platten hochgeführt) mit Wohnungen zu 114 bis 126 Mark. Kleine Wohnungen zu 135 Mark bieten sich in den meisten Nebenstraßen; nur in der Hauptstraße — der Königschaussee — finden sich die mächtigen Berliner Miethskasernen und dementsprechend auch Berliner Preise.

In keinem andern Bezirk des jetzigen oder künftigen Berliner Weichbildes fanden sich ähnlich billige Miethen. Ein einziger Umstand hat genügt, diese seltene Oase zu schaffen und bis jetzt zu schützen: der Pionier der Miethskaserne, der Bodenspeculant, hat in Weißensee noch keinen Fuß gefaßt. Wo er sich über Berlin und die unmittelbar angewachsenen Vororte hinauswagt, folgt er dem Schienenweg; Weißensee aber ist von der Ringbahn 25 Minuten entfernt; die Pferdebahnverbindung mit Berlin ist theuer, langsam und schlecht. Somit wurden — trotz der enormen Bevölkerungszunahme — die Grundstückspreise nicht künstlich gesteigert; kleine Objekte konnten gebaut werden, deren Herstellung die Kräfte des einzelnen Unternehmers nicht übersteigt. Das Ergebniß war: eine bescheidene Ausnutzung des Baulandes, wenig Hofwohnungen und billige Miethen. —

Zum letzten Mal verlassen wir die Ringbahn bei Station Schönhauser Allee und folgen der Straße nach Pankow. Schon von ferne fällt uns eine gewaltige, fensterdurchbrochene Steinmasse auf, und mit wachsendem Staunen nähern wir uns diesem Ungeheuer. Das sind keine Miethskasernen mehr, das sind Massenpferche, in die die Menschheit eingepreßt wird, truppweise, gleich einer Heerde. — Und ringsum, so weit wir blicken können, freies, unbebautes Land.

Nur Eines könnte dies Sperrsystem rechtfertigen: wenn durch all' die Entbehrungen, welche die beschränkte Wohnung dem Arbeiter und Unterbeamten auferlegt, eine Verbilligung der Miethen erzielt würde. Doch das gerade Gegentheil ist der Fall; die Miethskaserne fordert theurere Miethen; nur wo sie nicht steht, sind billigere Wohnungen anzutreffen.

Was wir gesehen haben, sei nunmehr kurz zusammengefaßt, indem wir Ausnahmeverhältnisse und kleinere Bezirke außer Betracht lassen.

Der normale Preis für die „kleine Wohnung" in den Berliner Arbeitervierteln ist 225 Mark — die 75 Thaler-Wohnung — zu 6 pCt. einem Anlagekapital von 3750 Mark entsprechend. Was hierfür geliefert wird, ist Stube und Küche auf dem Hof.

Wer noch 190 Mark verwohnen kann und nicht etwa an einen bestimmten Arbeitsbezirk gebunden ist, der findet hierfür: 1) Stube und Küche in den äußeren Bezirken des Nordens und Nordwestens; 2) die 50 Thlr.-Wohnung in den Vororten, die unter Einrechnung des Fahrgeldes auf den gleichen Preis kommt.

Die zahlreichste Arbeiterklasse aber, die nur einen geringeren Betrag für Wohnzwecke erübrigen kann, oder an einen bestimmten Arbeitsbezirk gebunden ist, sie hat die Wahl zwischen drei Uebeln: 1) die elende Kellerwohnung; 2) die Kochstube, in der die ganze Familie hausen muß; und 3) die theuere Wohnung, die dann mit Schlafleuten getheilt werden muß — die erbärmlichste und leider auch die häufigste Art der Unterkunft; denn solcher Schlafgänger (wohlgemerkt nicht Chambregarnisten) wurden im Jahre 1890 in Berlin 95365 in den Wohnungen aufgenommen. — In demselben Jahre wurden im Ganzen 147739 Wohnungen zum Miethswerthe bis 250 Mark einschließlich gezählt.

Die Ziffern der Statistik aber geben folgendes Bild: im Jahre 1885 (die 1890er Statistik ist noch nicht erschienen) waren 141020 Wohnungen zum Miethspreise bis 250 Mark einschließlich vorhanden; hiervon waren 16915 Kellerwohnungen und 31571 Kochstuben. — Schlafgänger wurden damals 84687 gezählt; ihre Zahl hat sich aber in den folgenden fünf Jahren auf 95365 erhöht.

Stube und Küche auf dem Hof für die Bevorzugten; Kochstube oder die Gesellschaft des Schlafburschen für die große Mehrzahl der minder Begünstigten, das ist der ganze Raum, den die Miethskaserne für die Arbeiterfamilie übrig hat.

Umsonst, daß man solchem System Bauflächen in weiter Fülle erschließt; in aller Schroffheit zeigt es sich dann, daß nirgends und zu keiner Zeit etwa Mangel an Platz die Miethskaserne hervorgerufen hat; sie entsteht, weil sie entstehen darf. Der alte Zustand erweitert sich, verewigt sich; das Neuland wird wieder mit Zellenbauten besetzt.

Doch wenn es die Nothwendigkeit nicht war, die eine solche Entwicklung erzwang, so muß es ein starkes, gerechtfertigtes Interesse sein, das den Menschen vom Boden verdrängt, ihn ausnützt und ihm den Hausfrieden nimmt. Wir werden die treibenden Kräfte kennen lernen. Wir haben bei denen verweilt, die das herrschende System zu Fremdlingen machte; wir wenden uns jetzt zu denen, die es zu Eigenthümern erhob.

Unter der Bezeichnung eines Hausbesitzers verstand man früher den Eigenthümer eines Grundstücks, das er gekauft oder ererbt hatte, das er sebst bewohnte oder vermiethete, in das er aber neben fremdem Kapital einen entsprechenden Theil seines eigenen zur denkbar sichersten und schwankungsfreien Verzinsung verwendete.

Solche Eigenthümer giebt es noch in Berlin; von ihnen sei hier nirgends die Rede. Ihre Zahl ist gering gegenüber dem eigentlichen Stande der Hausbesitzer, der den nominellen Hausbesitz als ein Gewerbe betreibt.

Die zahlreichen Angaben, die über die Lage und das Einkommen der Hausbesitzer beschafft wurden, sind gleichförmig abgefaßt und lassen sich leicht übersehen.

Im Vordergrund steht die Anzahlung, und ihr gegenüber der verbleibende Ueberschuß, der gewöhnlich ein Procent des Hauspreises beträgt. Die Berechnung selbst ist einfach genug: Die Zinsen für Hypotheken, für Anzahlung und Restkaufgelder werden aufgestellt; für Verwaltungskosten, Reparaturen, Steuern und Miethsausfälle werden 15 pCt. des Miethsertrags ausgesetzt.

Aus der großen Anzahl von Berechnungen seien nur die folgenden zwölf aus dem Arbeiterviertel der Stettiner- und Görlitzerbahn hier angeführt:

	Preis	Hypotheken	Miethen	Anzahlung	Ueberschuß nach Abzug aller Zinsen u. Unkosten
Reichenbergerstr.	265000	240000	16200	15000	2600
Görlitzerstr. . . .	280000	256000	17000	20000	2700
Forsterstr.	325000	290000	19500	20000	2950
Borsigstr.	360000	320000	21000	20000	2500
Gartenstr. . . .	170000	nicht angeg.	10000	15000	1700
Wöhlertstr. . . .	250000	215000	16000	20000	2400
Wrangelstr. . . .	450000	40000	28000	nach Uebereinkunft	5000
Sorauerstr. . . .	375000	nicht angeg.	24000	20000	3840
Liesenstr.	210000	175000	13500	20000	2100
Ackerstr.	276000	245000	16500	20000	2800
Wienerstr.	235000	200000	15700	25000	2350
Grünauerstr. . .	260000	195000	17500	20000	2800

So geht es fort durch eine endlose Reihe von Zahlen, immer das gleiche Bild; Objekte von 250000 bis 300000 Mark, deren Ausnutzung für eine Anzahlung von acht Procent erworben wird.

Bei welchen Zuständen sind wir angelangt! Man erwirbt ein Berliner Haus nicht, um es zu bewohnen; auch nicht um Kapital darin anzulegen — das gehört den Vormännern, den Hypothekengläubigern — nein, um von der Vermiethung der Wohnungen zu leben! Das Eintreten des „Hausbesitzers" erhöht die Miethen um $16^2/_3$ pCt.; genau soviel ist nöthig, um den „Ueberschuß" herauszupressen.

Keine Steuerlast der Berliner Bevölkerung kann sich an Härte mit dieser vergleichen; der Alp des Hausbesitzers drückt der ärmsten Familie bei 150 Mark Jahresmiethe 25 Mark ab; der besser gestellten bei 210 Mark Miethe 35 Mark.

Es ist genau festzuhalten, daß diese Belastung nicht aus dem Herstellungs- oder Kaufpreise des Grundstücks, sondern lediglich aus der müheloſen Afternutzung durch den Hausbesitzer hervorgeht.

Mit dem Haus als solchem hat das Einkommen dieser Klasse nicht das geringste zu thun. Alle Momente des specifisch Berliner Baues sind in der Preisbildung berücksichtigt und verrechnet, ehe der sogenannte Hausbesitzer in den Genuß tritt. Die enorme Prämie des Bodenspeculanten — das theure Recht auf Berliner Boden

eine Miethskaserne zu errichten — ist im Preise des Baugrundes capitalisirt und bezahlt worden; alle Hypotheken und Capitalzinsen sind in Betracht gezogen; die Hypotheken sind mit dem vollen nominellen Betrag eingestellt, gleichgültig welches Damno bei ihrer Aufnahme bezahlt wurde; für Steuern, Abgaben, Reparaturen und Miethsausfälle ist ein namhafter Betrag ausgesetzt; kurz, es ist nichts vergessen, was der complicirte Bau und seine gesammte Verwaltung zu tragen hat — was jetzt noch kommt, ist die persönliche Ausbeutung der Miether durch einen überflüssigen, lästigen Vogt. Der neue Besitzer zahlt so gut wie nichts, leistet so gut wie nichts; das Object wird einfach an ihn abgeschoben, mit der Verpflichtung, die Miethen einzutreiben, und mit dem Recht, einen Ueberschuß für sich dabei herauszuschlagen. —

Der „Hausbesitz" in Berlin ein Gewerbe, das ohne jegliche Arbeit 12 und 15 pCt. Zinsen bringt! Der Besitzer ein Mann, der kaum die Ziegel auf dem Dache bezahlt hat; der nicht das Haus, sondern das Recht, die Miether auszubeuten, gekauft hat! Der ganze Hohn dieser naturwidrigen Entwickelung spricht aus der Städteordnung, die noch vorschreibt, daß die Hälfte der Stadtverordneten — in Berlin sind es genau dreiviertel — Hausbesitzer sein müssen. Weshalb nicht Hotelbesitzer? Das Gewerbe hat — jedoch nur wenn man die Arbeit streicht — große Aehnlichkeit; aber der Hotelbesitzer ist doch durch hundertfach stärkere Bande mit dem guten Ruf seines Hauses und den Interessen der Allgemeinheit verknüpft als der aufgepfropfte Berliner Hausbesitzer.

Es entsteht die Frage, wie es möglich war, daß ein solcher Erwerbszweig sich herausbilden konnte, — Besitzer, die keine Besitzer sind, Rentiers, die kein Geld haben. Die Antwort ist einfach: durch das verwickelte System der Miethskaserne. Nur die Kasernirung der Miether ermöglicht die persönliche Ausbeutung; und nur ein über-verschuldeter Besitz konnte zur weiteren Ausnutzung für ein Draufgeld zu haben sein.

Mit dieser Erwägung gelangen wir zum nächsten Factor in der Wohnungsbildung, dem Baugewerbe.

Das Berliner Baugewerbe befindet sich in einer allgemein anerkannten, gedrückten Lage. Auf Schritt und Trit begegnen wir hier den Folgen des Systems der Miethskaserne, deren Erbauung

die Kräfte des einzelnen Unternehmers weit übersteigt. Deshalb ist die Miethskaserne überverschuldet, bis zu einem Grad, der ernste Gefahren für den Fall einer Krisis birgt. Die Häuser sind nur scheinbar verkauft; in Wirklichkeit sind die Capitalien des Baugewerbes festgelegt, können nicht freigemacht werden und nicht weiter arbeiten.

Der Bauunternehmer, der eine Baustelle erwirbt, verfügt selten über erhebliche Mittel; wenn er sie früher besaß, so sind sie nach kurzer Thätigkeit rasch und gründlich festgelegt. An den Neubau geht er oft mit Schulden, selten mit eigenem Capital. Die erste Hypothek wird mit einer Bank glatt abgeschlossen und gemäß dem Fortschreiten der Stockwerke ausbezahlt. Für die zweite Hypothek muß schon ein erhebliches „Damno" bezahlt werden; die dritte wird unter noch drückenderen Bedingungen aufgenommen. Damno für das Geld, Abschlagszahlungen für die Materialien-Lieferanten, Vertröstungen für die letzten im Bau — das sind die zahlreichen Handwerker — wie wird ein solcher Bau schon in sich selbst vertheuert!

Ueber die Damnowirthschaft lagen Zuschriften aus betheiligten Kreisen vor, deren Wiedergabe hier unmöglich ist. Auch die erlangten Ziffern über zweite und dritte Hypotheken seien hier nicht angeführt; sie geben ein trauriges Bild des Gewerbes, das die Mitwirkung des Capitals mit den schwersten Opfern erkaufen muß. — Und all' diese Unkosten fallen dem Bau als solchem zur Last — in letzter Instanz den Miethen, die hierdurch wiederum eine Steigerung erfahren. Wie würde das Berliner Baugewerbe aufathmen, wenn ihm die Möglichkeit geboten würde, Objecte herzustellen, die nach vernünftigen Gesetzen gebaut und nach Fertigstellung wirklich verkauft — anstatt abgeschoben — werden könnten!

Wir kommen nun zu dem letzten, dem wichtigsten Factor der Wohnungsbildung, dem Bodenspeculanten. Zwar der Begriff der Speculation deckt sich kaum mit dem Wirken, welches hier in Frage steht.

Die Speculation ist auf allen Gebieten erlaubt, und sogar nothwendig. Ihr fällt im Wirthschaftsleben die wichtige Aufgabe zu, die Bestände auszugleichen, die fehlenden Zufuhren heranzuschaffen, den Ueberfluß aufzunehmen und den Mangel zu ergänzen.

So erscheint die Speculation unentbehrlich und ein geregelter Verkehr wäre undenkbar ohne sie.

Es ist ferner das Kennzeichen des Speculanten, daß er die gegenwärtige Chance um eine künftige tauscht; er nutzt Conjuncturen aus, und für das Risico, das er einem Andern abnimmt, bezieht er seinen berechtigten Gewinn. Irgend eine solche Aufgabe erfüllt der Bodenspeculant nicht. Mangel und Ueberfluß, Marktpreis und Conjunctur spielen keine Rolle in seinen Berechnungen.

Den Grund für die enorme Steigerung der Berliner Terrains wird man leider vergebens in wirthschaftlichen Factoren suchen, und das ist das schlimmste an der ganzen Erscheinung. Nicht der solide Werth, den die wachsende Ausdehnung der Großstadt dem Baulande verleiht, ergiebt den Gewinn des Berliner Bodenspeculanten; er rechnet nicht auf die natürliche Ausbreitung Berlins, nicht auf die Umwandlung des früheren Ackerlandes in städtisches Bauland, nicht auf die Bebauung seines Grundstücks an und für sich — er zählt allein auf die künftige Miethskaserne. Diese gekünstelte, jeden Tag zu beseitigende Voraussetzung ist es allein, welche den Bodenspeculanten nährt; sein Profit haftet durchaus nicht an dem Grundstück; nicht das Recht am Boden ist es, das er verhandelt — es ist das Recht auf die Einpferchung der Menschen.

Somit also besteht die ganze Thätigkeit des Bodenspeculanten darin, die städtische Concession auf Miethskasernen auszunutzen. Es bedarf dieser ganz bestimmten, haltlosen Grundlage; ohne sie würde man niemals von einer Berliner Bodenspeculation hören. Die Miethskaserne ist vorgesehen — gut, dann gilt es auf das verfügbare Terrain die Hand zu legen, damit nichts anderes darauf entstehe.

Aus öffentlichen Mitteln werden neue Bahnverbindungen geschaffen — ein Federstrich und das billige Bauland ist verschwunden; das Almosen des Arbeiterwochenbillets tritt nothdürftig an seine Stelle, jedem vorenthalten, der nicht die Versicherungskarte aufweist. — Der Gedanke der Weltausstellung wird discutirt — die führenden Banken erfahren (laut Börsenbericht) durchgängig eine Aufbesserung, „da eine Werthsteigerung ihrer Terrains erwartet wird". — Ein Brückenbau in einer verlassenen Ecke des Weichbildes steht in Aussicht — noch ist kein Pfahl gerammt, und der

Miether der Zukunft hat schon einen Herrn gefunden, dem er zeitlebens zinspflichtig sein wird. Jeder Fortschritt, jede Wohlthat für das Gemeinwesen, jedes Project ist im Voraus escomptirt und seine Vortheile sind aufgehoben. Gleichgültig nach welchen Flächen das Baugewerbe sich wendet — noch vor dem ersten Spatenstich ist der Bodenspeculant auf dem Platze und fordert seinen Tribut. Die Segnungen unserer Gesellschaftsordnung sind in ihr Gegentheil verkehrt; die Freiheit des Landerwerbs wird zu einer ewigen Knechtschaft für die Bewohner. —

So sehen wir denn, wie die Last sich aufbaut, an der die Berliner Bevölkerung schwerer trägt, als an Steuer- und Militärlast. Bodenspeculanten und Hausbesitzer verlangen einen höheren Zoll als die Bedürfnisse des Staates; um ihn herauszupressen, mußte die Miethskaserne entstehen, ein wirthschaftlich verfehlter Bau, in allen seinen Stadien von Wucherhänden vertheuert. Die Folgen konnten keine anderen sein: hohe Miethen und erbärmliche Wohnungen, aus denen alle Häuslichkeit verbannt ist, in denen Unbehagen und Unzufriedenheit großgezogen wird.

Der Arbeiter hat sich längst mit dem Gedanken abgefunden, seine Kraft in fremden Dienst zu stellen; wird er noch im Hause — doch was sagen wir — in seiner Stube zum Fremdling gemacht, dann muß für ihn eine Umwälzung alles Abschreckende verlieren. Er hat keine Freiheit mehr, die der socialistische Staat ihm nehmen kann. Hier war die Stelle, um zu beweisen, daß nur die Privatwirthschaft die Freiheit des Einzelnen verbürgt, die im Communismus untergehen muß. Statt dessen hat man ein Unding geschaffen; der Privatbesitz ist aufgehoben, aber nicht zu Gunsten der Allgemeinheit, des Staates, sondern zum Vortheil einer Anzahl schädlicher Existenzen.

Auf der jetzigen Stadtverwaltung aber lastet der Vorwurf, diesen Zustand geschaffen zu haben, und hier gilt es den Hebel der Reform anzusetzen. Die Gestaltung des Bebauungsplanes, die völlig in die Hand der Communalbehörden gelegt ist, die Anlage der Straßen, die Parcellirung der Grundstücke wurde so gehandhabt, daß nichts anderes als Miethskasernen entstehen konnte. Nicht mangelnde Voraus-

sicht, nicht Nothwendigkeit, nicht Zufall haben diese Entwicklung gebracht; sie ist die beabsichtigte Schöpfung der heutigen Mehrheit.

Man sagt, die hohen Bodenpreise in Berlin bedingen die Bebauung durch Miethskasernen; das Gegentheil hiervon ist Wahrheit; lediglich und allein die Voraussetzung, Miethskasernen zu bauen, hat die Bodenpreise zu der jetzigen Höhe emporgeschwindelt. Nicht Lage, nicht Bedürfniß, nicht die natürlichen Factoren bestimmen den Preis eines Berliner Grundstücks; der Zwang, es fünffach zu überbauen, bildet den alleinigen Werthmesser. Auf dieser schwindelhaften Grundlage sind alle nachfolgenden Uebelstände aufgebaut, und mit ihr müssen sie alle wieder zusammenbrechen. Diese Grundlage aber wird durch den Bebauungsplan hergestellt; das ist die Tendenz, die ihn bis in die kleinste Einzelheit dictirte.

Die Abtheilungen sind in unförmlich große Blocks zerlegt. Straßen von unsinniger Breite, auf fünfstöckige Bauten berechnet, umschließen Grundstücke von enormer Tiefe, die mit Hofwohnungen besetzt werden müssen. Die Absicht und die Wirkung solchen Parcellirens liegen klar zu Tage: die Kasernirung ist erzwungen und der Eigenbesitz aufgehoben.

Die Stadtverwaltung hatte es in der Hand, das entgegengesetzte Ergebniß zu erzielen, durch häufigere, schmale Straßen die tiefen Complexe zu durchschneiden und damit die Bildung kleiner Grundstücke festzusetzen. Es wäre die natürliche, ungekünstelte Entwicklung gewesen, deren Schema sich von selbst ergiebt.

Jeder Bezirk des Bebauungsplanes würde von breiten Verkehrsstraßen durchzogen, deren Richtung sich aus den Adern des Nachbarbezirkes stets von selbst ergiebt; aus diesen breiten Verkehrsstraßen zweigen sich die zahlreicheren, aber schmäleren Wohnstraßen ab. An den Verkehrsstraßen könnten, ihrer Breite entsprechend, Geschäfts- und Hochbauten aufgeführt werden; in den Nebenstraßen könnte nur das kleinere Wohnhaus stehen.

Mit dieser Anordnung würde die natürliche Preisbildung in ihr Recht treten. Der Preis eines Grundstücks würde durch die Lage bestimmt; der Nutzungswerth bildete die reelle tragende Basis. Niemand würde die heutigen haltlosen Preise für Wohnland fordern oder bewilligen, die er nicht mehr durch zellenartige Ueberbauung

herausschlagen kann; der Bodenspeculation wäre die Grundlage entzogen und mit ihr fiele die ganze Gefolgschaft bis zum gewerbsmäßigen Hausbesitzer. Die tiefen Höfe wären beseitigt; anstatt der Casernirung wäre die Londoner Parcellirung geboten; der ausbeutende Hausbesitz wäre unmöglich gemacht, denn die nothwendige Voraussetzung fehlte: daß man dreißig Familien unter einem Dache vereinigt hat.

Noch mehr aber als die Vernichtung jener schädlichen Auswüchse muß uns die Rückführung gesunder, logischer Grundlagen gelten, von denen uns ein unheilvoller Mißgriff entfernt hat: das herrschende System hat das Lebenselement unserer heutigen Gesellschaftsordnung, den Privatbesitz, zerstört; es gilt, ihn wiederherzustellen. Dem Bürger muß die Möglichkeit geboten werden, ein Haus zu erwerben, in den Jahren der Kraft eine Wohnstätte für die spätere Zeit zu erarbeiten, während dies heute ganz ausgeschlossen ist, und bei Fortdauer des gegenwärtigen Zustandes der Staat zur Kranken-, Unfall-, Invaliditäts- und Altersversicherung auch noch eine Wohnversicherung wird schaffen müssen. —

Von den technischen Einzelheiten eines veränderten Systems seien nur die beiden hauptsächlichsten erwähnt.

Die veränderte Parcellirung würde die heutige Einzwängung der Bevölkerung beseitigen, ohne daß hiermit die Flächenausdehnung Berlins übermäßig anwächst; denn bei dem seitherigen, verschrobenen Plan findet eine doppelte Verschwendung des Baulandes statt: durch die nutzlose Breite aller Straßen und durch die polizeiliche Beschränkung, daß ein Drittel jedes Grundstückes unbebaut bleiben muß. — Von den Breitstraßen käme weit über die Hälfte in Wegfall, und die Grundstücke selbst (die keine Hofwohnungen mehr haben) könnten nahezu voll bebaut werden. Die heutige, sinnlose Verheilung des Bodens würde aufhören, daß man weite Flächen von der Bebauung ausschließen muß, lediglich um auf dem Rest die Menschen einpferchen zu können.

Welche Ländereien übrigens der Bebauung noch zur Verfügung stehen, mag folgende Berechnung veranschaulichen. Die weiten baufreien Flächen innerhalb des heutigen Berliner Weichbildes umfassen allein im Norden und Nordosten einen Raum von mehr als 1300 Hektar. In der Luisenstadt jenseits des Canals (welche ein Neuntel

der Berliner Bevölkerung beherbergt) kommen auf den Einwohner $16^1/_2$ Quadratmeter Bodenfläche, in der Luisenstadt diesseits des Canals 21 Quadratmeter; im Spandauerviertel 17 Quadratmeter; das gleiche Verhältniß bildet sich in den übrigen Stadttheilen heraus, in dem Maße, wie die Bebauung fortschreitet. Rechnet man nun den nahezu dreifachen Flächenraum, also 50 Quadratmeter, auf den Einwohner, so bietet sich allein von der Müllerstraße (N.) bis zur Landsberger Allee (NO.) noch Platz für eine Bevölkerung von 250000 Köpfen. Legen wir ferner einen Kreis in einem Abstand von 800 Metern — das ist knapp zehn Minuten Weges — rund um die Berliner Ringbahn, so bieten sich innerhalb dieses Kreises an zusammenhängenden baufreien Flächen (die vereinzelten Complexe ungerechnet) noch 4700 Hektare Bauland — beinahe ebensoviel als jetzt das Häusermeer Berlins bedeckt. Die bevorstehende Incommunalisirung endlich wird das Berliner Gebiet von 6338 Hektar auf ca. 14500 Hektar (Forstländerein abgerechnet) bringen. Dennoch wird auf diesem ganzen unerschöpflichen Gebiet nichts anderes gebaut, als Miethskasernen.

Den zweiten Hauptpunkt bildet die Frage, zu welchem Preis das Kleinhaus für den Arbeiter und Unterbeamten herzustellen wäre. Der Preis würde bei drei Räumen und Küche — jedoch ohne Garten — auf Berliner Boden 3700 Mark im Höchstfalle betragen.

Einen festen Anhalt hierfür liefern die Ergebnisse der Artizans Labourers and General Dwellings Co. in London, und der Barmer Bau-Gesellschaft in Barmen.

Die Artizans Lab. and Gl. Dw. Co. hat bis Ende 1890 4800 Kleinhäuser errichtet. Die Häuser sind nach fünf Typen gebaut; der kleinste Typus enthält zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, Küche und Waschhaus. Der Kostenpreis eines solchen Hauses, in eigener Regie gebaut, beträgt 150 Lstrl. = 3000 Mark.

Die Barmer Bau-Gesellschaft hat bis Ende 1891 262 Häuser errichtet; sie baut in der Hauptsache zwei Typen: Typus 1 im Erdgeschoß Stube und Küche, im ersten Stock zwei Stuben; Typus 2 dieselben Räume mit einem Vorhaus. Der Bauwerth des Hauses Typus 1 beträgt 3000 Mark, Typus 2 3400 Mark.

Man nehme nun hohe Bodenpreise für Berlin an, streiche dagegen das Erforderniß des eigenen Gartens, der in der Großstadt nicht beansprucht werden kann, und das Kleinhaus wird immer für 3700 Mark herzustellen sein. Anstatt Stube und Küche im vierten Stockwerk auf dem Hof würde dann dem Arbeiter für 225 Mark Miethe eine wirkliche Wohnung geliefert. Ein zweiter Typus (zweischossig) würde in jedem Stockwerk eine Wohnung zu 150 Mark enthalten — eine andere Häuslichkeit als die Kellerwohnung oder die Kochstube. Mit der besseren, geräumigeren Wohnung würde auch die Frage gelöst, die durch keine Polizeiverordnung aus der Welt zu schaffen ist: das Schlafstellenwesen. Der Schlafbursche würde zum Zimmermiether, der einzige Weg, einen schimpflichen Nothstand zu beseitigen, dessen entsittlichende Wirkung mit jedem Jahre wächst. —

Nichts anderes steht dieser Entwicklung entgegen, als ein verwerfliches System, das den Eigenbesitz am Grund und Boden gewaltsam verhindert; nichts anderes braucht es, um zu gesunden Zuständen zu gelangen, als einen ungekünstelten Bebauungsplan, der im Einklang steht mit unseren wirthschaftlichen Gesetzen.

Wohl ist es dem gegenüber nothwendig, die allein entscheidende Meinung der Communalbehörde kennen zu lernen, soweit sie nicht schon aus den geschaffenen Thatsachen klar und deutlich hervorgeht.

Die schlimmen Wirkungen ihres Systems in der Wohnungsfrage sind die Stadtverwaltnng nicht verborgen geblieben. Vernehmlich haben die politischen Wahlen, eindringlicher noch hat die Statistik gesprochen. Die Communalbehörde konnte demgegenüber nicht schweigen und in all' ihren Verwaltungsberichten widmet sie dem „uuerfreulichen Bilde" elegische Klagen.

Unter dem Eindruck der 1885er Wohnungsstatistik, die eine erschreckende Verschlechterung der Wohnverhältnisse zu Tage brachte — die Vorderwohnungen hatten in fünf Jahren um 9½ Procent, die Hofwohnungen um 37 Procent zugenommen; alle anderen Mißstände hatten sich verschärft — sind jene denkwürdigen Worte geschrieben, die sich in dem Bericht für 1882/1888 Band I S. 136 finden. Zwei ganze Seiten sind der wichtigsten unter allen Verwaltungsfragen, der Wohnungsfrage, vorbehalten in einem dreibändigen Bericht von 800 Seiten, der an Redseligkeit sich sonst

nirgends genug thun kann. Und doch wie beredt sind diese knappen Zeilen, charakteristisch in ihrer Dürftigkeit, erschöpfend in ihren Bekenntnissen.

Mit Schmerzen ruht das Auge der Stadtbehörde auf den „traurigen ethischen Wirkungen der Wohnverhältnisse". Doch ein Lichtblick zeigt sich in dem trüben Bilde: durch die verbesserten Transportmittel ist einem Theile unserer arbeitenden Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, ihre Wohnstätte außerhalb des Berliner Weichbildes zu nehmen.

Bezeichnend ist dieser Rath für den Geist der Behörde, die ihre Bürger lieber auswandern sieht, als daß sie mit einem schlechten System brechen will. Doch die Gemeindeverwaltung muß am besten wissen, daß ihre „negative Hoffnung", wie sie selbst sich ausdrückt, unerfüllbar ist. All' die anliegenden Vororte sind der Incommunalisirung und damit genau den Berliner Zuständen, der Miethskaserne, verfallen; nur wenige Arbeiter aber sind so unabhängig von ihrem Erwerb und ihrer Arbeitsstätte, daß sie nach den entfernteren Vororten ziehen können. Doch immer den Fall gesetzt, es fände sich eine Anzahl, die es vermag — was wäre damit erreicht? Der beste, der kräftigste Theil der Arbeiterschaft wäre nach den Vororten abgeschoben, und in der Stadt blieben die Widerwilligen und die Kraftlosen, die an die Scholle Gebundenen und die von Gelegenheitsarbeit Lebenden, eine Last für die Gemeinde, eine Gefahr für den Staat.

Gleichgültig indeß, ob solche Entwicklung wünschenswerth, oder ob sie möglich ist — für ihr eigenes, mächtiges Gebiet, für Berlin selbst erklärt sich die Verwaltung wörtlich außer Stande, eine Aenderung herbeizuführen; und nach ihrem heutigen Standpunkt darf man ihr glauben. Die Communalbehörde hat Recht: „Auch die neue Baupolizeiordnung wird auf eine Verminderung des gedrängten Beieinanderwohnens kaum wirken" — gewiß; denn der Bebauungsplan sorgt dafür, daß dies nicht geschehe. Immer tiefer, immer massiger werden die unförmigen Grundstückblocks, und wenn die Baupolizei verlangte, daß zwei Drittel des Hoflandes unbebaut bleiben, gut, so rückt man die Querstraßen noch weiter auseinander. Das Bauland verschwendet man gerne; nur die Miethskaserne, die

Bodenspeculation und der gewerbsmäßige Hausbesitz sollen erhalten bleiben.

Die Communalbehörde sieht keinen Ausweg aus der traurigen Nothlage, und doch weist jede Erwägung mit zwingender Gewalt dahin, wo eine Abhilfe zu finden ist; sie liegt in einem ungekünstelten Bebauungssystem, das auf den klaren Grundlagen unserer Wirthschaftsordnung beruht, ein System, das an die Stelle der bewucherten Miethskaserne das freie Einzelhaus setzt.

Diese Umwälzung ist durchführbar; sie verlangt keinerlei Opfer [illegible] der Gemeinde oder vom Staat; sie erreicht ihr Ziel, indem [illegible]ine schwindelhafte Entwicklung, indem sie den gemeinschädliche Erwerb vernichtet, den nur eine verfehlte Wirthschaft großgezo[illegible] hat.

II.

Die städtischen Bauten.

Zwei Gesichtspunkte sind es, unter denen man ein öffentliches Bauwerk betrachten mag: der praktische und der ästhetische. Wenn beide zu trennen wären, so dürfte Niemand an den städtischen Bauten Kritik üben; es würde genügen, daß eine bestimmte Anzahl brauchbarer Räume unter einem Dache vereinigt sei. Eine solche Scheidung ist jedoch nicht möglich; ein häßlicher Bau ist minderwerthig; ihn zu errichten, kommt einer Verschwendung öffentlicher Gelder gleich.

Was in dieser Hinsicht seitens der Stadtverwaltung geleistet wurde, ist wahrlich staunenswerth. Das Rathhaus, das Polizeipräsidium, die Centralmarkthalle, das Mühlengebäude als Monumentalbauten, dazwischen die städtischen Schulen und wirthschaftlichen Anlagen als Zweckbauten — man traut seinen Augen kaum, wie dergleichen Mißgebilde inmitten Berlins entstehen konnten.

Was alle städtischen Bauten gemeinsam haben — bei sonstiger Verschiedenheit des Stils — das ist, daß sie durchweg meisterhafte Lösungen der Aufgabe darstellen, wie man aus Backstein nicht bauen soll — und das in der Mark, einem klassischen Lande des Backsteinbaues. Man brauchte sich nicht weit zu bemühen; man hatte die vollendeten Vorbilder und Motive märkischen Baues nahe genug, und was der gute Geschmack nicht eingab, das hätte der rechte Bürgersinn vorschreiben müssen. Doch von beiden Empfindungen wußten die städtischen Meister sich frei; sie gingen eigenthümliche Wege, und so beschenkten sie Berlin mit der Bauperiode, die mit dem Rathhaus begann und heute bei den Dammmühlen angelangt ist.

Der Beschluß, ein neues Rathhaus zu bauen, wurde noch unter der alten Verwaltung gefaßt. Zunächst nahm auch Alles den ordnungsmäßigen Verlauf. Ein Concurrenz wurde ausgeschrieben, aus welcher als Sieger hervorgingen Fr. von Schmidt, der Gothiker, und Fr. Adler, der jetzige Geh. Oberbaurath. Man braucht die beiden Namen nur zu nennen, um zu wissen, wie würdig sie waren. Doch keiner der beiden Meister wurde späterhin zur Ausführung berufen; die angeknüpften Verhandlungen wurden nach einem Jahre abgebrochen. Ein Umschwung war eingetreten; neue Einflüsse kamen zur Macht und brachten einen neuen Mann empor — den Schöpfer des Ungethüms in der Königstraße.

Es war die grundlegende That des neuen Systems, das nunmehr zur Herrschaft gelangte und sich fortan mit gleichen Grundsätzen behauptete, die persönliche Gemeinschaft, die unter sich untrennbar fest zusammenhält, und die man ganz mit Unrecht mit einer politischen Partei in Verbindung gebracht hat.

Anders als beim Rathhausbau, und mit größerer Schonung gegenüber den Künstlern wurde bei dem Polizeipräsidium verfahren, dem größten und kostspieligsten Bau, den die Stadt in neuerer Zeit zu vergeben hatte, nächst Schloß und Reichstag das größte Gebäude Berlins. Um dem Sieger in der Concurrenz den Aerger einer späteren Beiseiteschiebung zu ersparen, sah man hier von einer öffentlichen Ausschreibung ganz ab. Das Object allerdings legte eine schwere Verantwortlichkeit auf; denn es galt — von dem hohen Werth des großen Geländes abgesehen — die Verwendung einer Bausumme von fünf Millionen, die Errichtung eines Baues, der über drei

mächtige Straßenfronten und über einen freien Platz verfügte. Und diesen Bauplatz nennt der beschreibende Magistratsbericht einen „ungünstigen". Daß eine schlimme Fatalität über ihm gewaltet hat, soll nach dem, was aus ihm hervorgegangen ist, nicht mehr bestritten werden.

Gegenüber den andern städtischen Bauten nimmt das Polizeipräsidium eine Sonderstellung ein. Das Präsidium ist roth und halb-romanisch; die anderen Bauten sind gelb und halb-hellenisch; ihre Einheit bildet „das bewährte Schema", das in zahllosen städtischen Bauten verkörpert steht.

Das bewährte Schema entnimmt seinen Formenreichthum und seine Gestaltungskraft der Schinkelschen Schule — aber nicht der herrlichen Schöpfung des Schauspielhauses, sondern der Schrulle der Bauakademie, die den griechischen Marmorstil ohne weiteres auf Backstein übertrug.

Mit diesen pseudo-hellenischen Motiven wirthschaftet die städtische Architectur, jeder Bau ein Protest gegen das Grundgesetz der Kunst, daß das Material die Formengebung bestimmt.

Das musivische Backsteinmaterial ist wie der massige Haustein behandelt. Tragende Bauglieder sind nirgends erkennbar; alle struktiven Theile erscheinen unkenntlich und verwischt. Die Façaden sind von einer trostlosen Oede, die man vergebens durch nach dem Lineal gezogene Gesimse zu „beleben" sucht. Ungefüg ist alles; nirgends beherrscht ein Gedanke die ungegliederten Massen, nirgends ist der Materie die ihr inne wohnende Form gegeben. So pflanzt sich das bewährte Schema fort von einem Bau zum andern, und nichts unterscheidet seine Gebilde von einem kahlen Fabrikgebäude, als das kostbarere, theurere Material.

Was aber soll man von der neuesten Schöpfung sagen, dem Mühlen-Gebäude? Im Stammbuch der städtischen Bauhütte wird es das vornehmste Blatt bilden, für alle Zeiten ein Denkmal des Geistes, der diese Verwaltung beherrschte.

Hier ist nicht allein ein Bau von abstoßender Häßlichkeit geschaffen — das ist Gewohnheitsrecht und ließe sich noch hinnehmen — nein, das Städtebild Berlins ist an bevorzugtester Stelle für absehbare Zeit verdorben und verhunzt.

Dies doppelte Ziel zu erreichen, war nicht ganz leicht; dazu bedurfte es langwieriger Verhandlungen und des höchsten Aufwandes von Starrsinn und Hartnäckigkeit. Dem Projekt der Regierung, das eine vernünftige Gestaltung des Mühlendammes vorschlug, wurde die Forderung entgegengesetzt, daß die Mühlengebäude an der seitherigen Stelle erhalten bleiben sollten. Damit war der klare Entwurf zu Fall gebracht. Langwierige Verhandlungen waren nöthig, aus denen endlich die heutige verwickelte, unglückliche Disposition hervorging; aber die Stadt hatte gesiegt, ihr Standpunkt blieb gewahrt.

Das erste Ziel war erreicht; nun begann die zweite Periode der Entwicklung, die sich in allen ihren Phasen vor der Oeffentlichkeit abspielte. Fachmänner begingen die Unvorsichtigkeit, für die Beseitigung der Mühlen einzutreten; um so hartnäckiger bestand die Stadtbehörde auf der Erhaltung. Die specialisirte Forderung für den „Ausbau der Dammmühlen" wurde im Etat für 1888 mit 670000 Mark bewilligt. Bald konnte die Bürgerschaft erkennen, was unter diesem Ausbau zu verstehen war; die Hälfte der Mauern wurde abgerissen, der Rest war geborsten; es war klar, daß man ihn nur um seiner Schönheit willen conservirte; denn das Mauerwerk selbst war werthlos.

Bereits zwei Jahre später war die Behörde zur Einsicht gekommen, daß die Bausumme nicht ausreichte; die Position wurde auf 730000 Mark erhöht und bewilligt, und der Ausbau nahm seinen Fortgang. Schon im dritten Jahre der Bauthätigkeit brach sich die Erkenntniß Bahn, daß — die Fundamente zu schwach seien. Eine dritte Mehrforderung — diesmal 136000 Mark — gelangte an die Stadtverordneten. Doch das Unerwartete geschah in der denkwürdigen Sitzung vom 9. Juni. Eine Opposition erhob sich, die der Ansicht war, daß in der Sache doch nicht correct verfahren sei. Die Opponenten wurden gebührend abgefertigt; nicht einmal ihren Antrag auf Ausschußberathung zog man in Betracht. Die dritte Forderung wurde bewilligt, die ganze Position auf 866000 Mark erhöht. Hierzu tritt noch die für Ueberbauung des Mittelgerinnes an den Fiscus gezahlte Entschädigung — im Ganzen eine Summe von 900000 Mark für vier kahle Mauern.

Ja, wenn das der einzige Schaden wäre! Schlimmer ist, daß

eine Barre gezogen wurde, die einen ganzen Stadttheil verunziert, die den ganzen flußaufwärts gelegenen Bezirk von der werthvollen Angliederung an das Centrum für immer ausschließt und seinen Barackenzustand verewigt.

Doch gesegnet sei auch dieser Schildbürgerstreich, wenn er endlich die Nothwendigkeit eines Umschwunges vor Augen führt. Mit Recht konnte in jener Sitzung vom 9. Juni ein Stadtverordneter hervorheben, daß die Stadt sich nicht von ästhetischen Rücksichten leiten ließ; das hat sie weder in diesem noch in irgend einem anderen Falle gethan, und Niemand hat es von ihr verlangt; sie soll praktischen Rücksichten folgen. Die Stadt baut theuer, sie verwendet mit Recht das beste und theuerste Material. Es ist zu verlangen, daß für die verwendeten Gelder das Beste, das erreichbar ist, geschaffen werde.

Ob dies Ziel erreicht sei, darüber entscheidet am sichersten und am unparteiischsten der Erfolg. Wenn ein Bau in Erfindung oder Formengabe irgend welche befriedigende Lösung bietet, so muß er Schule machen, muß er Nachahmer finden. So ist es an allen Orten und zu allen Zeiten gewesen. Dem communalen Bauwesen haben die Städte zu allermeist die Blüthe ihres Baugewerbes verdankt; von ihm empfingen sie die Richtung, der sie willig und gern gefolgt sind.

Anders in Berlin. Vergebens — glücklicher Weise vergebens — wird man nach einem Gebäude suchen, das in Stil oder Materialbehandlung auch nur den leisesten Anklang an städtische Motive zeigt. Aengstlich hütet sich der Staat, hütet sich der Privatmann vor jeder Anlehnung an städtische Vorbilder. Ihr Einfluß ist ein rein negativer geblieben; sie haben abschreckend gewirkt, und ihre gänzliche Isolirtheit ist der beste Beweis für den Unwerth der städtischen Bauten.

Das aber sind praktische, keine ästhetischen Rücksichten. Entstanden unter dem Widerspruch der Fachgenossen, unbeachtet von der Bauthätigkeit der Bürger, entsprechen die städtischen Bauten in keiner Weise den auf sie verwendeten Geldern. Nicht schwärmerische Aesthetiker — nüchterne Praktiker sind es gewesen, die überall ihre Rathhäuser und communalen Anlagen so schufen, daß eine Fülle der Anregung aus ihnen hervorging, daß sie bestimmend wurden

für die Gestaltung des Städtebildes. Die Berliner Meister allein stehen in unfruchtbarer Abgeschlossenheit, und trotz reichster Mittel haben sie nicht vermocht, ihren Werken den Werth zu verleihen, der sie zu einem Muster und zu einer Schule des Baugewerbes erhebt.

III.
Park- und Garten-Verwaltung.

Zu den Gebieten, auf denen die heutige Mehrheit einen grellen Gegensatz zwischen ihrem eigenen Schaffen und dem Stillstand früherer Jahre herausfindet, gehört vor allem die städtische Park- und Gartenverwaltung. Die Thätigkeit dieser Behörde erstreckt sich auf die Parks, auf die Schmuckplätze und auf die Baumpflanzungen in den Straßen.

Von den Berliner Parks ist der Thiergarten königlich, der Invalidenpark und der kleine Thiergarten sind fiskalisch. Der prächtige Friedrichshain und das Eichenwäldchen (der Schlesische Busch) sind von dem vielverachteten Klein-Berlin geschaffen worden. Dieselbe kurzsichtige Verwaltung vererbte ihrer weitblickenden Nachfolgerin als Gemeindeland fast die Hälfte des Bodens zum Humboldthain und nahezu den ganzen Treptower Park. Die heutige Verwaltung hat somit aus eigener Initiative den Victoriapark neu geschaffen und den Humboldthain und den Treptower Park vergrößert und angepflanzt. Inzwischen hat die Bevölkerung um ein und eine viertel Million Einwohner zugenommen.

Wenn die Magistratsberichte nicht parteiische Tendenzwerke wären, dann müßten sie gerade an dieser Stelle, statt begeisterter Lobreden auf die eigene Thätigkeit, Worte der Anerkennung für die Amtsvorgängerin bringen; denn diese befolgte den Grundsatz aller deutschen Städte, den Kämmereibesitz nach Kräften festzuhalten und zu mehren. Die heutige Verwaltung hat die Wohlthat dieser Vor-

sorge am besten erfahren; auf altem Gemeindeland steht der größte Theil der städtischen Parks, stehen fast alle sanitären und zahlreiche wirthschaftliche Anlagen. Doch die gegenwärtige Verwaltung folgt anderen Grundsätzen und — nach ihren eigenen Worten 1882/1888 Bd. I S. 192 — „glaubt sie, sich schon den Dank der nachfolgenden Generationen von Steuerzahlern verdient zu haben, wenn sie mit dem Verkauf von Kämmerei-Grundstücken, der in den letzten Jahren schon in erheblichem Maße stattgefunden hat, nicht in noch schnellerem Tempo als bisher vorgeht". —

Von ebenso großer, vielleicht noch größerer Wichtigkeit als die Parks sind die freien Plätze im Innern einer Großstadt. Für die Mehrzahl der arbeitenden Bevölkerung, ganz besonders aber für die Kinder sind die Parks an Wochentagen der Entfernung halber selten erreichbar. Die Anlage öffentlicher Plätze ist deshalb für jede Großstadt eine Nothwendigkeit, ganz besonders aber für das abnorm dicht bevölkerte Berlin.

Es ist interessant zu erfahren, wie die Stadtverwaltung diese Aufgabe erfaßt, und wie sie sie gelöst hat.

Mit gerechter Entrüstung ersehen wir zunächst aus dem Verwaltungs-Bericht für 1861/1876 B. II S. 21, „daß sich der ursprüngliche Bebauungsplan einen Luxus an öffentlichen Plätzen gestattet habe". Da durfte denn die neue Verwaltung nicht säumen, sofort die bessernde Hand anzulegen.

„Der Wunsch der Communalbehörden, die der Gemeinde hieraus erwachsenden Opfer zu ermäßigen, führte sie mehrfach zu Beschlüssen, die theils eine Beseitigung, theils eine Einschränkung der im Bebauungsplan vorgesehenen Plätze herbeizuführen beabsichtigten." — Ein Vergleich des ursprünglichen mit dem abgeänderten Bebauungsplan zeigt denn auch, wie gründlich diese Korrektur durchgeführt wurde. Die freien Plätze sind so gut wie verschwunden.

Doch die neue Verwaltung hatte nicht allein die Sünden der Vergangenheit auszugleichen; sie mußte auch für Gegenwart und Zukunft sorgen, und mit folgenden Worten verkündet sie ihr eigenes Programm:

„In sanitärer Hinsicht ist weniger Werth auf den Umfang der öffentlichen Plätze zu legen, als auf das Vorhandensein einer

reichlichen Vegetation auf einer großen Anzahl, wenn auch kleiner Plätze."

Mit diesem Satz ist ein Princip ausgesprochen, dem man sich in jeder Hinsicht anschließen kann. Eine große Anzahl, wenn auch kleiner Plätze — das ist, was die Stadtverwaltung in den dicht bevölkerten Stadttheilen hätte schaffen müssen, das ist es, was sie bei dem rapide fortschreitenden Aufbau ganzer Straßenzüge, ganzer Quartiere mit Leichtigkeit hätte durchführen können. Wir werden sehen, wie dies Programm verwirklicht wurde.

Der Etat für 1892 führt allerdings die stattliche Anzahl von 84 „Schmuckplätzen und Gartenanlagen" auf. Es verlohnt sich wohl, sie näher zu betrachten.

Vor Allem sind in dieser Zahl enthalten die „Schmuckstreifen", wie sie in der Yorkstraße und Gneisenaustraße angelegt sind. Als Plätze figuriren der Hansaplatz (eine Bedürfnißanstalt und fünf Sträucher), der Dreifaltigkeitskirchplatz (eine Wagenrampe), der Platz an der Vereinigung der Oranien- und Commandantenstraße (etwas kleiner als der Hansaplatz) u. s. w. Wohlthätige Erfrischung bietet unter anderen „die Anlage am Gräfedenkmal" (zwei Ranken und ein Geländer) und die Anlage bei dem Potsdamer Platz (wohlgemerkt, getrennt numerirt von dem Leipziger Platz). Vergessen ist nur die Anlage auf dem Platz an der Potsdamerbrücke; im Ganzen sind es also wohl 85 Plätze und Anlagen.

Wenn wir außer diesen und ähnlichen Stätten der Erholung noch diejenigen Plätze abziehen, welche von früher her vorhanden waren und weder „beseitigt" noch „beschränkt" werden konnten, so ergiebt sich, daß die Stadt von ihrem guten, richtigen Programm so gut wie nichts ausgeführt hat. In dem weiten Neu-Berlin vom Hohenstauffenplatz bis zum Arminiusplatz zählen wir neun Plätze, die in den Bebauungsplan aufgenommen sind — noch lange nicht einer für fünfzigtausend Bewohner.

Welch dringendes Bedürfniß sind freie Plätze für Berlin, das an Dichtigkeit der Bebauung seines gleichen nicht hat unter allen Großstädten! Jeder Gang durch die Stadt predigt die Nothwendigkeit solcher Anlagen. Die Kinder spielen in der staubigen Straßenluft, auf Bürgersteigen und Fahrdämmen, von den Passanten umgestoßen, von den Fuhrwerken vertrieben; und wehe vollends der

kleinen Schaar, die den Hausflur ihrer Miethskaserne zum Schauplatz ihrer kindlichen Spiele und armseligen Tauschgeschäfte macht! Dann tritt der Hauswirth in männlich edle Thätigkeit, und das kleine Volk flüchtet aufgescheucht in den nächsten Thorweg, um nach einer Viertelstunde von einem andern der privilegirten Müßiggänger verjagt zu werden.

Wenn zum wenigsten die vorhandenen Plätze der Bevölkerung nutzbar gemacht würden! Doch dagegen sträubt sich das künstlerische Gefühl der Gartenverwaltung, die im Gegensatz zu ihrer architektonischen Schwester nur ästhetische Rücksichten kennt. Die Grundfläche jedes Platzes wird in sinnreiche Dreiecke und Quadrate abgetheilt und durch eiserne Barrieren sorgsam von jeder Betretung abgesperrt; für die Erholungsbedürftigen aber bleiben im besten Falle vier Querwege und ein paar Bänke. —

Die dringend nothwendige Anlage freier Plätze hat die Stadtverwaltung leider unterlassen; in Einem aber ist sie über ihr Programm hinausgegangen: in der Anlage von Baumpflanzungen in den Straßen; es ist die Schminke gewisser Damen, mit der sie das Fehlen natürlicher Farben zu ersetzen glauben.

Ein Schritt breit Steinpflaster wird ausgehoben und zwischen Schutt und Gasröhren ein Bäumchen gepflanzt. Sorgsam wird es bewässert und gepflegt und mit Schutzkörben umgeben, und wenn es so ein paar Jahre einen Anblick geboten hat, der an Schönheit der Erscheinung mit keiner Gaslaterne wetteifern kann, dann geht es trauernd ein und wird im nächsten Frühjahr durch einen neuen Pflänzling ersetzt.

Ueber die klare Unmöglichkeit in den Berliner Steinstraßen gedeihliche Baumpflanzungen anzulegen, äußert sich eine fachmännische Autorität mit folgenden beherzigenswerthen Worten:

„Die Bäume einer Großstadt sind, abgesehen von directen Beschädigungen durch Bosheit und Unverstand der Menschen, durch Anfahren 2c. einer Menge schädlicher Einflüsse ausgesetzt. Man beobachte nur die günstigen Verhältnisse, unter denen Bäume im offenen Boden im Freien, auch noch in kleineren Städten sich entwickeln. Der Boden ist durchschnittlich rein, nicht versauert und mit Schuttmassen und Leuchtgas, dem ärgsten Gift für die Bäume, durchsetzt. Man vergleiche hiermit die Straßen Berlins, wo Boden der zuletzt

bezeichneten Beschaffenheit fast die Regel bildet, wo im Sommer selbst des Nachts keine Abkühlung und Erfrischung durch Thau stattfindet und Lufterneuerung in äußerst beschränktem Maße eintritt 2c."

Die Zuständigkeit dieser Autorität wird selbst von unserer Gemeindeverwaltung nicht angezweifelt werden; denn es ist Niemand anders als — die städtische Park- und Gartenverwaltung von Berlin, die über ihre eigenen thörichten Spielereien dies vernichtende Urtheil fällt. Die Stelle findet sich in dem Bericht zum Etat für 1888/89. Doch aus ihrer Erkenntniß kommt die Behörde nicht etwa zu dem richtigen Schluß, mit ihren kostspieligen, nutzlosen Versuchen aufzuhören, sondern sie rechtfertigt damit — die Höhe der Kosten, die von dem Collegium beanstandet worden waren; sie betragen nämlich u. a. 15—20 Mark nur für die Einsetznng jedes einzelnen Bäumchens.

Baumpflanzungen, Schmuckstreifen, Schutzkörbe, eiserne Barrieren — Lappalien, für die das theure Geld nutzlos verzettelt wird. Für die Unterhaltung von Baumpflanzungen sind im Etat für 1892 im Ordinarium angesetzt 62500 Mark; für Neupflanzungen (meist zwischen Steinpflaster) im Extraordinarium 15115 Mark; für eiserne Schutzkörbe 13900 Mark; für Schmuckstreifen der Horn- und Bülowstraße 39000 Mark; für eiserne Barrieren 8232 Mark. Welche Summen, die Jahr für Jahr verausgabt werden!

Wie, wenn man dies Geld zunächst zur Anlage „einer größeren Anzahl wenn auch kleiner Plätze" verwendete? Wenn man in den Bebauungsplan — statt 30 Meter breiter Straßen, die nur dem Vortheil der Bodenspeculanten dienen — in gewissen Abständen einen freien Platz aufgenommen hätte? Die Nothwendigkeit hat die Behörde selber anerkannt; doch ihrer ursprünglichen guten Absicht entgegen, ihrer eigenen, richtigen Ueberzeugung zuwider, hat sie die Ausführung aufgegeben zu Gunsten eines Systems, das blenden soll und nutzlos ist: Baumpflanzungen, aber keine freien Plätze.

Für die Erholung der Hunderttausende, die von der Louisenstadt bis zum Wedding wohnen, ist durch ein halb Dutzend abgesperrter Plätze und durch kränkelnde Straßenbäumchen gesorgt. Das eigene Programm der Stadtbehörde ist unerfüllt geblieben, und was an seine Stelle trat, ist werthlose, täuschende Spielerei. Das beste, was geleistet wurde, ist immer noch verfehlte Arbeit: die Gartenverwaltung

will Decorationsstücke schaffen — Erholungen für das Auge, aber nicht für die Lungen.

Dem Nothstand in der Wohnungsfrage steht der Mangel an Freigärten und Spielplätzen würdig und ergänzend zur Seite, das eine wie das andere ein flammendes Zeichen der Gesinnung, mit der die herrschende Mehrheit den Berliner Bebauungsplan festlegte.

IV.
Verkehrsanlagen.

Dem städtischen Verkehr dienen die Straßen und die Transportmittel.

Die Voraussicht, mit der das alte Berlin durch seine Straßenanlage der künftigen Weltstadt vorarbeitete, hat dem modernen Berlin die enormen Ausgaben erspart, welche jede andere Großstadt auf die Herstellung ganzer Straßenzüge und Durchbrüche verwenden mußte. Die Aufgaben, welche der Stadt in den bebauten Bezirken übrig blieben, waren im allgemeinen: die Durchbrechung des Centrums; im besonderen: die Verbreiterung einzelner zu eng gewordener Strecken.

Ein System ist bei der Lösung dieser Aufgaben nirgends erkennbar; auch heute besitzt Berlin noch keine einzige durchgehende, unbehinderte Verkehrsstraße, und es ist auch keine Aussicht, daß eine solche zu Stande komme; denn der leitende Grundsatz der Stadtbehörden bei ihrer Thätigkeit heißt: Entlastung. Wenn eine Strecke dem angewachsenen Verkehr nicht mehr genügen kann, dann wird sie nicht verbreitert, sondern durch theure, todtbleibende Parallelstraßen „entlastet".

Kein Princip kann verfehlter sein als dieses. Die Stadt kann sich nichts Besseres wünschen, als daß sich der Verkehr in einzelnen Straßen concentrirt. Zusammenfassung des Verkehrs, Zer-

theilung der Wohnbezirke, das ist die einzig natürliche und wünschenswerthe Entwicklung; und der erstgenannte Factor ist die nothwendige Vorbedingung des zweiten. Statt ihre Wirksamkeit auf dieses Ziel zu richten, versucht es die Communalbehörde mit Ablenkung des Verkehrs. Entlastung der Friedrichstraße, Entlastung der Potsdamerstraße, der Königstraße, der Rosenthalerstraße, der Rosenstraße, Entlastung jeder Strecke, die dem gesteigerten Verkehr Hindernisse bereitet. Der neueste Beschluß auf diesem Gebiet ist die Entlastung der Rosenthalerstraße durch die Gormannstraße; man wäre versucht, an einen schlechten Scherz zu glauben, wenn ihm nicht ein schlimmerer folgte: jetzt hört man gar von der Entlastung der Potsdamerstraße durch eine Brücke im Zuge der Köthenerstraße.

Ebenso sehr, wie dies Entlastungsprincip ein unnatürliches ist, ebenso sehr ist es auch gänzlich undurchführbar und wirkungslos. Der schlagendste Beweis wurde durch die Kaiser Wilhelmstraße geliefert, eine nothwendige und wohlthätige Anlage, die aber der gestellten Voraussetzung — die Entlastung der Königstraße herbeizuführen — in keiner Weise entsprochen hat.

Anfangs der 80er Jahre hatten die Communalbehörden die richtige Ueberzeugung gewonneu, daß die Königstraße zwischen Spandauerstraße und Schloßplatz dem Verkehr in keiner Weise mehr genüge. Die entsprechenden Erwägungen begannen und führten nach einigen Jahren zu dem Ergebniß, daß von der Verbreiterung der Königstraße Abstand genommen wurde, „da eine solche ohne den Umbau der schmalen Kurfürstenbrücke doch wirkungslos bleiben würde; dem Gedanken aber, dies monumentale Bauwerk anzutasten, ist selbst der kühnste Neuerer noch nicht nahe getreten". — — Zwei Jahre später war der Umbau eben dieser Kurfürstenbrücke beschlossen.

Solche Widersprüche ergeben sich immer, wenn die Unthätigkeit nach Gründen sucht, um als Weisheit zu gelten. — Indeß die erwünschte Gelegenheit zur Beseitigung des Engweges bot sich ganz von selbst; die Gebäude der alten Post wurden niedergelegt. Aber inzwischen muß wohl die Königstraße unantastbar geworden sein; denn die nothwendige Verbreiterung unterblieb jetzt erst recht. Welche Gründe nunmehr die Stadtverwaltung dahin brachten, just das Gegentheil ihres ersten Entschlusses für richtig zu finden, die Brücke zu verbreitern, aber die Straße unberührt zu lassen — das

ist leider nicht bekannt geworden. Ein neckischer Kobold war es gewiß, ein lustiger Puck, der die brave Logik unserer Stadtväter in seinen derben Witz der umgekehrten Thatsache verwandelte.[1] —

Die gleiche Tendenz beweist die Stadtbehörde gegenüber den anderen nothwendigen Regulirungen. In dem Engpaß der Friedrichstraße ist seit 1885 die Hälfte der Häuser neu gebaut wurden; die Verbreiterung wäre heute durchgeführt, wenn man rechtzeitig zur Festsetzung neuer Baufluchtlinien geschritten wäre. An der Ecke der Rosenstraße ist unter dem Widerspruch der Presse ein Neubau entstanden; auch hier wurde nicht eingegriffen und neuerdings ist man sogar zu dem Entschluß gelangt, von der jahrelang erwogenen Verbreiterung dieser kurzen, wichtigen Strecke vorläufig überhaupt Abstand zu nehmen.[2] In gleicher Weise wird an den anderen, eingeschnürten Straßenstrecken verfahren, wo fortwährend Neubauten in den alten Fluchten entstehen. Das Straßennetz des Centrums aber befindet sich trotz einzelner Flickarbeit auch heute noch auf dem Stande der ersten Anlage; seine concentrischen Ringstraßen sind an keiner Stelle von einer durchgehenden, leistungsfähigen Verbindung durchbrochen. Der Gesammtverkehr, der das Centrum kreuzt, ist überall und fortwährend unterbunden.

Die Strecken, die einer Correctur dringend bedürfen, sind der Oeffentlichkeit genügend bekannt durch Verhandlungen und durch Hinweise der hauptstädtischen Presse; einer Aufzählung bedarf es deshalb nicht. Erwähnt sei hier nur eine Durchlegung im Centrum Berlins, die nothwendig und unschwer ausführbar erscheint; sie betrifft die Strecke vom Molkenmarkt nach dem Alexanderplatz. Der Verkehr, der vom Spittelmarkt kommt, verlangt eine natürliche und directe Fortsetzung; er wird jetzt in eine gänzlich divergirende Richtung, in die gefährlich enge Spandauerstraße gezwängt. Auch eine Verbreiterung würde den Uebelstand nicht beseitigen, und von der „entlastenden" Wirkung der Parochialstraße darf man gewiß nichts erwarten. Eine Abhilfe wäre erreicht, wenn von der spitzen Ecke des Molkenmarkts eine Straße nach der Kunstschule geführt

[1] Im November 1892 geschrieben. Der Neubau der alten Post ist inzwischen zum Abbruch angekauft worden.

[2] Die Verbreiterung ist inzwischen beschlossen.

würde. Von da nach dem Alexanderplatz ist die Fortsetzung theils vorhanden, theils durch eine Stadtbahnbrücke vorgesehen. Diese kurze Strecke würde wenigstens eine der schlimmsten Stockungen im Centrum beseitigen; sie würde schlechtes Hinterland an eine belebte Verkehrsstraße bringen; in eigener Regie durchgeführt, würde sie der Stadt keine unproportionirten Kosten verursachen.

Die Grundsätze, denen die Communalbehörde bei ihren Straßenbauten folgt, sind aus ihrer Thätigkeit leicht herauszulesen. Die Stadtverwaltung verkennt völlig den Werth durchgehender, freier Verbindungen; sie sind die erste Voraussetzung für die Entwicklung weltstädtischen Verkehrs. Für die maßlosen Aufwendungen, die in Paris und London hierfür gemacht werden mußten, war in Berlin weder das Erforderniß, noch die Möglichkeit vorhanden. Was zu thun war, ist die Aufstellung eines durchgreifenden Programms, das die Ziele der Verkehrsregulirung planmäßig feststellt und sie schrittweise, aber systematisch, verwirklicht. Mit ihrem Entlastungsprincip steht die Stadtbehörde diesem Problem hilflos gegenüber; die Anlage theurer, wirkungsloser Parallelstraßen bedeutet nichts als das Abschieben der Verpflichtungen auf eine spätere, ungünstigere Zeit und einen doppelten Verlust für Gegenwart und Zukunft. —

Ebenso wie rasch fördernde Verkehrswege sind schnell fahrende Transportmittel ein Bedürfniß für die Großstadt.

Von den vorhandenen Einrichtungen kann die einzige Linie der Stadtbahn allein nicht genügen; der städtische Verkehr wird hauptsächlich durch Pferdebahnen und Omnibusse besorgt, die in Betrieb und Fahrgeschwindigkeit als gänzlich unzureichend allseitig anerkannt sind. Eine Umgestaltung der Transportmittel ist ein dringendes Erforderniß, mit dessen Erfüllung die weitere Entwicklung Berlins auf das engste verknüpft ist.

Der Magistrat hat denn auch nicht gezögert, in dieser Frage Stellung zu nehmen; im jüngsten Verwaltungsbericht (October 1891 Nr. 50 Gem.-Bl. XIX. S. 24) giebt er seine Meinung folgendermaßen kund: Ob und inwieweit es zulässig ist, in verkehrsreichen Straßen Hochbahnen anzulegen, ist eine Frage, deren Entscheidung nur in jedem einzelnen Falle getroffen werden kann; der Anlage von Untergrundbahnen in Berlin stehen mindestens noch erheb-

liche Zweifel entgegen. Dagegen dürften gegen elektrische Bahnen, welche im Niveau der Straße geführt werden, technische Bedenken kaum mehr obwalten.

Das heißt also mit klaren Worten: die Lösung der Verkehrsfrage besteht in der Einführung des elektrischen Betriebes auf den Linien der Großen Berliner Pferdebahngesellschaft. Alle Mißstände — vor Allem langsame und theure Verbindung, gänzliches Versagen bei starkem Andrang und elementarem Wetter — bleiben unberührt. Die ganze Umwälzung besteht in einer Firmaveränderung der braven Pferdebahngesellschaft.

Somit wäre auch diese wichtige Angelegenheit in eine falsche Bahn gedrängt. Das Urtheil — richtiger gesagt, das Vorurtheil — des Magistrats klingt in jeder Hinsicht befremdlich. Es ist nicht richtig, daß der Anlage von elektrischen Niveaubahnen technische Bedenken kaum noch entgegenstehen. Für den Betrieb mit Accumulatoren ist noch kein brauchbares System ermittelt und einen anderen (Kabelzuführung im Straßenpflaster oder auf Stangen) kann und wird das Polizeipräsidium nach seinem neuesten Verwaltungsbericht (S. 125) nicht gestatten. Doch angenommen, es gelänge, ein geeignetes System zu finden — darüber herrscht volle Uebereinstimmung, daß die Zeit der Niveaubahnen für Berlin vorüber ist; daß sie selbst den Anforderungen einer mittleren Großstadt in keiner Weise genügen.

Es wäre bedauerlich, wenn Unthätigkeit oder falsche Maßregeln diesen Zustand auch fernerhin der Berliner Bevölkerung aufzwingen würden; und nichts anderes kann aus der Haltung der Gemeindebehörden hervorgehen. Der Magistrat sagt in dem vorerwähnten Verwaltungsbericht, „daß er der gedachten Angelegenheit zwar näher getreten sei, daß er sich aber zunächst über die Erfahrungen, welche andern Orts gesammelt sind und werden, unterrichten wolle."

Der Sinn dieser Worte ist schwer zu verstehen. Für Hoch- und Tiefbahnen, für Dampf und Elektrizität sind hervorragende Anlagen vorhanden und im Betrieb, und nirgends stehen auf diesem Gebiet abweichende Experimente in Aussicht. Niveaubahnen aber werden im Innern einer Großstadt nirgends gestattet, und der Magistrat wird wissen, daß er auf Erfahrungen in dieser Richtung andern Orts vergebens wartet.

Wenn der Magistrat wirklich Zweifel hat, so giebt es ein einfaches Mittel, sie zu lösen: er kann — andere Städte haben dies gethan — durch ein Preisausschreiben zu ermitteln suchen, welche Linien und welche Betriebe in Berlin ausführbar erscheinen. Die deutsche Technik wird die nöthige Klarheit in die Frage bringen; sie wurde andern Orts berufen und ist hiesigen Orts tüchtig genug, um die entgegenstehenden Schwierigkeiten zu überwinden.

Dann mag die Communalbehörde ihre eigene Thätigkeit beginnen; sie wird Mittel und Wege suchen müssen, wie der Anschluß der neuen Linien an das vorhandene Fernbahnnetz zu bewerkstelligen ist. Auf diesem Gebiet wird man dem Magistrat weder in London noch in New-York Erfahrungen sammeln; denn dort sind Stadt- wie Fernlinien in ein und derselben Hand der Privatbahnen vereinigt, während für Berlin ein Modus der Verbindung erst gefunden werden muß. Bei der klaren socialen Tendenz, welche der preußische Staat in all' seinen musterhaften Berliner Verkehrsanlagen bekundet hat, ist nicht anzunehmen, daß er sich in diesem Falle ablehnend verhalte; es ist vielmehr zu erwarten, daß er den Anschluß der neuen Stadtlinien fördern und daß er seine thatkräftige Unterstützung leihen wird, damit die zunächst nothwendige Linie — die Verbindung der Stettiner und der Görlitzerbahn und damit gleichzeitig die Versorgung der Friedrichstraße mit einem leistungsfähigen Transportmittel — endlich zu Stande komme.

Die wohlthätigen Wirkungen des Stadtbahnsystems, die Unzulänglichkeit der Straßenbahnen vor Augen, glaubt die Communalverwaltung gleichwohl, den schlechteren Zustand festhalten zu sollen. Statt die nothwendige Umgestaltung des Verkehrswesens energisch zu fördern, tritt man den Reformen theilnahmslos und mit einer vorgefaßten Meinung gegenüber. Hier stehen größere Interessen auf dem Spiel, als in der Haltung der Communalbehörden ihren Ausdruck finden; zur Entwicklung der Berliner Wohn- und Verkehrsverhältnisse bedarf es anderer Fortschritte, als des Ersatzes des Pferdebetriebs durch den Elektromotor — anderer Thätigkeit als des Abwartens nirgends stattfindender Experimente.

V.
Schlußwort.

Einer Gemeindeverwaltung sind zweierlei Aufgaben gestellt: solche, die ihr vom Staate fest umgrenzt überwiesen sind und solche, zu deren Uebernahme sie als Vertreterin der Bürgerschaft berufen ist. In fortschreitender Thätigkeit wurden die einen von der heutigen Verwaltung durchweg erfüllt; die andern aber sind unerfüllt geblieben.

Dem Schulwesen widmet die Communalbehörde reiche Geldmittel und hohe Fürsorge, wenn auch hier das Selbstlob der Verwaltungsberichte gegenüber der früheren Zeit stark übertrieben ist. Bereits im Jahre 1860 erhielten von 44081 Schülern 28327 gleich 65 Procent freien Unterricht, im Jahre 1888 waren es von 197748 Kindern 162230=82 Procent. Jener Unterricht wurde in 20 Gemeindeschulen und in 35 Privatschulen auf Kosten der Gemeinde ertheilt; die sociale Mischung der Kinder war also in früherer Zeit mindestens ebenso gut durchgeführt wie heute. Die unglückliche Bezeichnung des alten Titels VII. „Schul- und Armenschul-Verwaltung" muß zu einem Vergleich herhalten, der in den Thatsachen keinerlei Begründung findet. Der Name „Armenschule" war schon in den fünfziger Jahren gefallen; amtlich und außeramtlich sprach man nur von Communalschulen, und es ist klar, daß eine Schule, die 65 Procent aller Kinder frei unterrichtete, nicht den Charakter einer Armenschule haben konnte, so wenig wie dies bei der heutigen Gemeindeschule, die 82 Procent aller Kinder umfaßt, der Fall ist. —

Den zahlreichen Anlagen, welche die jetzige Verwaltung errichtet hat, steht — und mit Recht — die entsprechende Schuldenlast gegenüber. Das Jahr 1860 hinterließ eine Schuld von 15 Millionen Mark; das Jahr 1892 trägt eine solche von 236 Millionen. Ein gewaltiges Stück Arbeit war während dieser Periode unablässigen Wachsthums zu vollbringen. Krankenhäuser, Schlachthäuser und Markthallen wurden erbaut, wirthschaftliche Anlagen erweitert; in Straßenpflasterungen und Brückenbauten hat sich die Stadt hervorgethan. Die Straßenbeleuchtung ist musterhaft, die Straßenreinigung

anerkannt gut organisirt. Canalisation ist vorhanden, und es ist müßig, darüber zu streiten, ob das angenommene System das beste und ob es für das erweiterte Berlin durchführbar ist. —

Andere Bedürfnisse als die aufblühende Residenzstadt hatte die mächtig angewachsene Großstadt, und andere Mittel, sie zu befriedigen. Während eines beispiellosen Anwachsens der Einwohnerzahl und ihrer Steuerkraft hatte die Communalverwaltung all' die Einrichtungen vorzusehen, welche der Bevölkerung einer Großstadt angemessen und unentbehrlich sind. Mit Rechtschaffenheit und Thatkraft wurden diese Verpflichtungen erfüllt, und nirgends ist in dem Kreis der zahllosen technischen und sanitären Betriebe eine Lücke aufzufinden.

Wie anders aber sieht es mit all' den Aufgaben aus, die über den Etatsbegriff hinausgehen, die dem Sinn des Wortes „Gemeinde", den gemeinsamen Interessen aller Bürger entsprechen! Hier hat die Communalbehörde eine Grenze gezogen, die sie kaum jemals überschritten hat. Die Möglichkeit ist nicht gegeben, auf engem Raum all' der Ziele einer Verwaltung zu gedenken, welcher die Fürsorge der Millionenstadt anvertraut ist. Wenn hier vier Gebiete herausgegriffen wurden, die sich leicht überblicken lassen, in denen bestimmte Grundsätze niedergelegt und nachweisbar waren — politische Agitationen, die Verhandlungen des preußischen Landtages und der Stadtverordneten selbst haben Anregungen in übergroßer Zahl gegeben, die hier nicht aufzuzählen, nicht zu besprechen sind.

Doch welches auch die streitigen Punkte sein mögen, in denen die gegenwärtige Vertretung unthätig geblieben ist oder falsche Wege eingeschlagen hat — sie werden thurmhoch überragt von der Gestaltung der Wohnungsfrage. Sie allein ist schon ein Programm, sie allein eine Verurtheilung. Auf keinem Gebiet konnte ein schlechtes System so unheilvolle Wirkung zeitigen, als auf diesem. Mit Willen und Absicht ist eine Entwicklung herbeigeführt, die in unserer Gesellschaftsordnung nicht begründet ist und ihr dennoch die erbittertsten Feinde großgezogen hat. Die Masse der Bevölkerung ist vom Boden verdrängt, der einer geringen Anzahl zur verwerflichsten Ausnutzung überwiesen ist. Der Grundbesitz ist einer kleinen Minderheit in die Hände gespielt — kaum vier vom hundert der Haushaltungen — denen alle übrigen zeitlebens zinspflichtig sind. Die

Wohnungen, die geboten werden, sind so beschränkt, so schlecht, so erbärmlich, daß ein Wunder geschehen müßte, wenn gute Staatsbürger aus ihnen hervorgingen. Und nicht der Bodensatz der Bevölkerung ist es, der in solcher Lage verkümmert — nicht der Auswurf der Großstadt, der des Mitleids und der Armenpflege bedarf; es sind die Arbeiter, die in geordneten Verhältnissen leben, die sich frei und selbständig ernähren, die Kraft und das Mark des Volkes.

Doch nicht die Kenntniß dieser traurigen Zustände, nicht die erschreckende Klarheit der Statistik hat vermocht, die Gemeindeverwaltung von ihrem schlechten System abzudrängen. Nichts anderes war ihr abzuringen, als leere Worte, ohnmächtige Klagen, seichte Hoffnungen, und am Ende das trostlose Bekenntniß des letzten Verwaltungsberichts — die Communalbehörde bekennt offen, daß sie außer Stande ist, in dem elenden Nothstand eine Aenderung herbeizuführen.

Indeß nicht dieser Worte hätte es bedurft, wo deutlich die vollendeten Thatsachen reden. Der Ernst unsrer Tage verlangt andere Grundsätze, als in der Thätigkeit der Berliner Stadtverwaltung hervortreten; sie ist der inneren Entwicklung des Staates gefolgt; sie hat gerade an der Stelle versagt, wo eine freisinnige Gesetzgebung ihr den weitesten Bereich eigenen Schaffens überwies: in der inneren Verwaltung. —

Nicht jeder Zeit ist es vergönnt, glänzenden Zielen nachzustreben und in ruhmreicher That ein ganzes Volk begeistert zu vereinen; uns wurde andere Arbeit gesetzt. Doch auch das Ringen unsrer Tage muß zur Einheit führen und das erste Gebiet, die widerstrebenden Gesinnungen zusammenzufassen, ist das nächste, das angestammte des communalen Verbandes.

Schon einmal in trüber Zeit ist von den Gemeinden die Sammlung des Staates ausgegangen, die Befreiung und Vereinigung aller guten Kräfte. Kein besseres Mittel wird es in unseren Tagen der Klassenscheidung geben, um den socialen Frieden anzubahnen, als die reformatorische Arbeit der Bürgergemeinde; zu solchem Wirken wurde die Macht der Selbstverwaltung ihr vertraut.

Die Freiheit der Bewegung ist der Berliner Gemeinde gegeben und die Kraft des Gelingens trägt sie in sich, wenn der Geist sie leitet, der über der alten preußischen Städteordnung wacht, und der sie mit den Worten verkündete:

> „Das jetzt nach Klassen und Zünften getheilte Interesse der Bürgerschaft in einen gemeinsamen Mittelpunkt zu vereinen."

Grundsätze der städtischen Bodenpolitik.[1]

I.

Ziel und Aufgabe der vorliegenden Abhandlung ist, die Berliner Boden- und Wohnverhältnisse lediglich nach ihren Beziehungen zur Volkswirthschaft zu erörtern. Die Darlegung wird sich hierfür in zwei Theile scheiden, deren erster sich mit den Grundlagen und deren zweiter sich mit den ökonomischen Wirkungen des gegenwärtigen Systems beschäftigt. —

In dem voraufgehenden Aufsatz „Berliner Communalreform" haben wir die Berliner Wohnverhältnisse nach ihrem Aufbau und nach ihrer Entwicklung betrachtet; wir fanden hierbei (S. 13/14) als bestimmende Basis der heutigen Gestaltung eine eigenthümliche Erwerbsthätigkeit; es ist die Bodenspeculation. Bevor der Häuserbau beginnt, hat der Grund und Boden eine Preishöhe erreicht, die jede weiträumige Bebauung ausschließt und nur eine einzige Form der Wohnungsproduction zuläßt: den Bau von Miethskasernen. Bleiben wir nun zunächst bei diesem Ergebniß stehen, so muß die erste Aufgabe der vorliegenden Arbeit dahin präcisirt werden: kann diese Berliner Bodenspeculation — einzeln und an sich betrachtet — so erklärt werden, daß sie nicht mehr als die Wirkung natürlicher oder ökonomischer Faktoren, sondern als das Produkt einer ganz bestimmten Verwaltungspraxis erscheint; ist die Entwicklung der Berliner Bodenverhältnisse auf ganz präcise Maß-

[1] Unter Benutzung der gleichnamigen Abhandlung aus Schmoller's Jahrbuch für Verwaltung, Gesetzgebung und Volkswirthschaft, Jahrg. XVII, Heft 4.

nahmen zurückzuführen, mit deren Aufhören auch die heutigen Mißstände verschwinden würden? Die Erbringung dieses Nachweises soll im Folgenden versucht werden.

Bei meinen Untersuchungen zur Berliner Wohnungsfrage haben sich für die Beurtheilung der Bodenverhältnisse drei Grundsätze ergeben, die von den geltenden Anschauungen erheblich abweichen und die ich folgendermaßen formulire:

1. Es ist von minderer Bedeutung, wer der Eigenthümer des Wohnlandes ist, ob Staat, Gemeinde oder Private; vielmehr ist es die jeweils verwaltende Behörde, welche durch ihre Maßregeln den Werth und die Verwendung des Wohnlandes endgültig bestimmt und festlegt. Direkt durch den Bebauungsplan, indirekt durch Bauordnung, Ortsstatute und Steuersysteme, wird eine bestimmte Parzellirung und Bauweise vorgeschrieben, die den Charakter einer Zwangsschablone annimmt. Aus solchen Maßnahmen, und keineswegs aus dem Willen des einzelnen Besitzers, ergiebt sich die Ausnutzung des städtischen Baulandes.

2. Das Schema des Berliner Bebauungsplanes — breite, aber wenig zahlreiche Straßen; unförmig tiefe Grundstücke — erzwingt absolut die Miethskaserne und die Verschiebung der Bevölkerung nach den Höfen, und macht die Auftheilung in Einzelgrundstücke unmöglich. Als accessorische Wirkung tritt hierzu ein Monopolwerth für die so geschaffenen Grundstücke, deren Zahl zu der Zahl der Haushaltungen außer allem Verhältniß steht.

3. In demselben Maße, wie die gedrängte Ausnutzung der Grundfläche gesteigert wird, genau in demselben Maße erhöht sich der Preis des Grund und Bodens. Die vertikale Häufung der Wohnungen bewirkt nichts weiter als eine proportionirte Steigerung der Bodenpreise. Die Zusammendrängung der Bevölkerung bietet somit das erste Mittel, um die künstliche Theuerung des Wohnlandes hervorzubringen. Es kann keine größere Fälschung gebe n als das Schlagwort: die hohen Bodenpreise erzwingen die Berliner Miethskaserne; das Umgekehrte ist der Fall: der Zwang der künftigen Miethskaserne wird in dem hohen Bodenpreise anticipirt.

Die Begründung dieser drei Sätze erfolgt am besten, wenn ich ihnen die hauptsächlichsten entgegenstehenden Anschauungen gegenüberstelle und die abweichenden Gesichtspunkte hervorhebe.

Die Meinungen über die Preisbildung der städtischen Bodenwerthe lassen sich in zwei principiell streng verschiedene Gruppen scheiden:

I. Erklärung der Preisbildung durch Conjunction ökonomischer Faktoren, als
   a. Ausdehnung der Städte,
   b. Mißverhältniß zwischen Angebot und Nachfrage,
   c. Verschiebung der Bevölkerung vom platten Lande nach den Städten.

II. Erklärung der Preisbildung als Folge des Privatbesitzes am Grund und Boden (Standpunkt der Bodenreformer).

Ich wende mich zu der ersten Gruppe, und zunächst zu der Auffassung, welche den Mehrwerth der städtischen Bauplätze aus dem Steigen der Grundrente erklärt. Eine Formulirung dieser Theorie gibt Mithoff[1] in folgender Weise: „Die auf den günstigst gelegenen Grundstücken errichteten Häuser haben einen höheren Gebrauchs- und Tauschwerth als ganz die gleichen mit gleichem Kapitalaufwand auf ungünstiger gelegenem Terrain erbauten, weil sie den Vorzug der günstigeren Lage besitzen. Dieser Mehrwerth fällt jedoch nicht den Häusern an sich zu, sondern den Hausplätzen, auf denen nunmehr eine Hausplatzrente in diesem Mehrwerth entstanden ist." Der Darlegung desselben Verf. an anderer Stelle, „daß die Lage des städtischen Bodens, der Standort, im Wesentlichen allein für die Grundrente in Betracht kommt", schließt sich Prof. Lexis in seinem Artikel „Aenderungen der städtischen Grundrente"[2] an.

Diese Darlegung kann die für uns in Betracht kommende Erscheinung nicht erklären. Die Hausplatzrente constatirt wohl die Thatsache, daß das Bauland eine höhere Rente ergiebt, als das Ackerland. Die Standortsrente constatirt die Thatsache, daß ein Grundstück im Centrum einen höheren Werth hat, als in den Außen-

[1] Schönbergs Handbuch. 3. Aufl., Artikel Grundrente § 16.
[2] Handwörterbuch der St.-W. IV. 187.

bezirken. Indeß die Entstehung und Entwicklung dieser Grundstücksrente ist eine so stetige, daß sie wohl zum Gegenstand einer Capitalsanlage, niemals aber der eigentlichen Bodenspeculation werden kann. Im Gegentheil, das Wesen der Bodenspeculation widerspricht gerade der Standortsrente. Die centrale Lage (z. B. in Berlin die Friedrichstraße) bietet kein Feld für den Bodenspeculanten; denn hier ist eine sprungweise Preissteigerung ausgeschlossen; aber auf die Außenbezirke legt er die Hand; aus ihnen zieht er seinen Nutzen.

Auch die Hausplatzrente versagt hier völlig. Was wir zu erklären haben, ist nicht: wie kommt es, daß Ackerland in städtischer Gemarkung, das einen Werth von etwa 20 Mark die Quadratruthe hatte, bei Ausdehnung der Stadt in die Klasse des Baulandes aufrückt und dann etwa zum zehnfachen Preis — zu 200 Mark die Quadratruthe — beim Hausbau Verwendung findet; dies ist ein ganz natürlicher, berechtigter Vorgang. Wir müssen vielmehr fragen: wie kommt es, daß dieser Preis selbst in den schlechtesten Lagen auf mindestens 1000 Mark die Quadratruthe, in den besseren Wohnbezirken aber unendlich viel höher steigt? Es muß hier eine ganz bestimmte Voraussetzung bestehen, die unabhängig ist von Allem, was sich als Differentialrente definiren läßt.

Wir haben demnach zunächst festzustellen: was ist Bodenspeculation? worauf rechnet der Bodenspeculant?

Zum Zweck der Erörterung denken wir uns das verfügbare Gelände in drei Zonen getheilt. Zone I sei die günstigste Lage; die anschließende Zone II die mittlere Lage; die äußerste Zone III sei die entfernteste oder ungünstigste Lage, in welcher der Häuserbau noch stattfinden kann. Die in weiterem Abstand folgende Zone IV liege außerhalb des Bereichs städtischer Bebauung.

Es entsteht Nachfrage nach Wohnungen; ein Bauunternehmer will Wohnhäuser errichten und erkundigt sich nach den Bodenpreisen. Der Bodenbesitzer verlangt in Zone I 2000 Mark für die Quadratruthe, in Zone II 1500 Mark und in Zone III 1000 Mark. Der Unternehmer calculirt und ist rasch fertig mit seiner Berechnung. In allen drei Zonen ist ihm die Bauweise streng schablonenmäßig vorgeschrieben; er kann auch in Zone III nichts anderes

bauen, als fünfgeschossige Miethskasernen. Jede andere Form des Häuserbaues ist durch die bestehenden Bodenpreise ausgeschlossen.

Für uns gilt es nun, jene Preise im einzelnen zu analysiren und festzustellen, aus welchen Elementen sie sich zusammensetzen.

In der Preisbildung der Berliner Bodenwerthe sind zwei Elemente enthalten, die bisher nicht getrennt worden sind. Klar und deutlich erkennbar zeigt sich in den obigen Preisen ein schwankendes Preiselement, das je nach der Lage des Grundstücks unendlich verschieden ist; ich habe es hier allgemein nach drei Zonen mit einem Preisabstand von je 500 Mark zusammengefaßt. Die Charakterisirung dieser Preisunterschiede ist oben bei Mithoff gegeben; sie entspricht der West-Ricardo'schen Grundrenten-Theorie: wenn Zone II bebaut wird, entsteht eine Differentialrente zu Gunsten von Zone I; wenn Zone III bebaut wird, entsteht eine Rente zu Gunsten von Zone II, und um den gleichen Betrag erhöht sich die Rente für Zone I. Somit entstehen allmählig jene Preisunterschiede, die ich zonenförmig abgestuft habe. Unter dieser Differentialrente fasse ich alle jene Momente zusammen, welche bewirken, daß eine gleich große Grundfläche je nach ihrer Lage einen unterschiedlichen Werth besitzt; das heißt nach dem hier gewählten Beispiel: je nachdem für ihre Lage die Zone I, II oder III angenommen wird.

Ebenso deutlich aber wie jenes schwankende, zeigt sich ein weit stärkeres, gleichbleibendes Preiselement, das in allen drei Preisen constant enthalten ist, das aber überhaupt nicht auf dem Gebiet der Nationalökonomie liegt, sondern auf dem Gebiet der Verwaltung. Zu dem Bodenwerth, in welchem sich die verschiedene Lage und Verwendbarkeit der Grundstücke ausdrückt, tritt ein constanter Preisfactor, der die kasernenmäßige Parcellirung und Bauweise anticipirt und der völlig unabhängig ist von Allem, was sich als Grundrente oder Differentialrente construiren läßt. Es ist eine rein administrative Schöpfung; es ist die Kasernirungsrente. Die Zwangsschablone, die für die Berliner Bebauung absolut vorgeschrieben ist, ergiebt eine feststehende Werthtaxe, die unabhängig ist von der hier präsumirten Lage des Grundstücks, und in der sich gar nichts anderes ausdrückt, als die kasernenmäßige Unterbringung der Bevölkerung mit allen ihren Consequenzen.

Beide Rentenarten haben wir nach ihrem Charakter scharf zu trennen. Während in der Differentialrente der *unterschiedliche Werth* der Lage zum Ausdruck kommt, verkörpert sich in der Kasernirungsrente nichts anderes, als der *feststehende Mehrwerth* eines monopolistischen Bausystems.

Was bildet nun das Object der Bodenspeculation? Die Differentialrente oder die Kasernirungsrente? *Beide* Werthsteigerungen des städtischen Bodens können vorausgesehen und somit zum Gegenstand einer Speculation gemacht werden. Indeß die Bildung der Differentialrente kann sich nur allmählig und in einer Reihe von Jahren vollziehen. Wer in dieser Voraussicht baureifes Gelände unbebaut liegen läßt, der empfängt in dem künftigen höheren Preis nichts anderes als eine Entschädigung für baaren Zinsverlust.

Eine Speculation auf die Differentialrente ist demnach nur dann durchführbar, wenn sie *combinirt* wird mit einer Speculation auf die Kasernirungsrente; das heißt, wenn das Bauterrain zu einem Preis erworben wurde, in welchem die Momente der Kasernirung noch nicht anticipirt waren, also zu dem Preise von Ackerland oder gewöhnlichem Bauland. In unserer Classification nach Zonen würde sich dies folgendermaßen ausdrücken: unsere Bodenbesitzer können nur dann auf eine neue Differentialrente (auf die Bildung einer neuen Bauzone IV) speculiren, wenn sie ihr Terrain in Zone I *unter* 2000 Mark, in Zone II *unter* 1500 Mark und in Zone III *unter* 1000 Mark erworben haben. In jedem andern Fall können sie durch Aussperrung ihres Geländes nichts profitiren, sondern empfangen in der neuen Differentialrente s. Zt. nur das Aequivalent ihres Zinsverlustes.

Als Grundlage der Bodenspeculation haben wir somit keineswegs die im Laufe der Jahre sich bildende Differentialrente zu betrachten, sondern die in allen Lagen schematisch feststehende Kasernirungsrente. Die eine ist ein nationalökonomischer, die andere ein administrativer Begriff: die eine bildet sich mit der *fortschreitenden* Bebauung, die andere entspringt fertig aus dem Bebauungssystem.

Mit der Scheidung beider Rentenarten schwindet auch das Mysterium der uncontrolirbaren Bodenpreise. Die Preisbildung

der Berliner Bodenwerthe vollzieht sich auf klar erkennbaren Grundlagen, aber nicht nach den Gesetzen der Grundrente. Wenn es sich allein um die fortschreitende Ausdehnung der Stadt Berlin, um den Hausbau gemäß dem bürgerlichen Wohnbedürfniß handelte, dann würde niemals von einer eigentlichen Bodenspeculation, niemals von über Nacht gewonnenen Millionen die Rede sein. Kein Kapitalist oder Banquier könnte weite Bauflächen innerhalb des Berliner Weichbildes erwerben zu einem Preis, der den Werth für städtisches Bauland längst überschritten hat und trotzdem noch enorme Gewinne abwirft. Die Thätigkeit des Bodenspeculanten steht mit dem Häuserbau nach freiem Willen und Bedürfniß in keinerlei Zusammenhang; sie ist ihm geradezu entgegengesetzt. Nicht auf der Preisdifferenz zwischen Ackerland und Bauland, sondern auf der Differenz zwischen Bauland und Kasernirungsland beruht der Gewinn des Bodenspeculanten. Der Zwang der Miethskaserne ist es, der diesen Nutzen abgiebt, und seine Voraussetzung ist keineswegs die Bebauung des Bodens durch Häuser an und für sich, sondern die Bebauung nach einem ganz bestimmten, bis in alle Einzelheiten durchgearbeiteten System.

Es ist eines der wesentlichsten Ergebnisse meiner Untersuchungen zur Bodenfrage, das in den vorausgehenden Erörterungen niedergelegt ist; ich habe hier gezeigt, in welchem Maße die Verwaltung als Schöpferin der Werthe thätig ist. Die stärkste Werthsteigerung des Berliner Bodens, deren Wirkungen uns späterhin überall entgegentreten, nimmt hier ihren Ursprung; sie charakterisirt sich als eine stehende Taxe, die dem Bodenpreis — unabhängig von irgend welchen ökonomischen Vorgängen — durch die Administrative hinzugefügt wird. —

In Vorstehendem hat es sich gezeigt, daß wir die naturgemäße Ausdehnung der Stadt — das Steigen der Grundrente — nicht als den bestimmenden Faktor für die Preisbildung der Berliner Bodenwerthe betrachten können; ebensowenig aber ist das Gesetz von Angebot und Nachfrage hierfür von entscheidendem Einfluß. Der Gedankengang, daß die Berliner Bodenpreise durch vermehrtes Angebot von Bauland zu reguliren seien, tritt vielfach hervor und

findet seine Formulirung in dem Princip: daß man dem Steigen der Bodenpreise durch Vermehrung der am Markte befindlichen Grundstücke entgegentreten könne.

Gesetzgeberische Maßregeln, die in solchem Sinne erlassen werden, mögen in mancher Hinsicht von heilsamer Wirkung sein; das Grundübel der Berliner Bodenspeculation wird indeß hierdurch nicht berührt. Dem Häuserbau stehen in Berlin die weitesten Flächen zu Gebote; von einem Mangel an Bauland ist hier nirgends die Rede, wie wir nach allen Richtungen hin feststellen können.

Zum Beweis bedienen wir uns zunächst der einfachen Anschauung und betrachten die Gestaltung der Außenbezirke, die der weiträumigen Bebauung einen nahezu unbegrenzten Flächenraum bieten. Da finden wir denn die Miethskaserne auf dem äußersten Wedding so gut wie jenseits des Friedrichshains, am Ringbahnhof Moabit so gut wie auf der Straße nach Pankow — überall, wenn auch unerschöpfliche Bauflächen zur Verfügung stehen. Es zeigt sich hier schon, daß es sich bei alledem um keine freie Entwickelung handelt, sondern um ein Monopol, *das auf die unbedingte Herrschaft der Miethskaserne unter absolutem Ausschluß des Einzelhauses, und auf die Scheidung der Bürger in eine kleine Zahl einflußreicher Hausbesitzer und eine große Zahl einflußloser Miether gegründet ist.* Es ist die Wirkung des Berliner Bebauungsplans, die wir in der voraufgehenden Abhandlung „Berliner Communalreform" genau geschildert haben.

Nehmen wir nun die Statistik zu Hülfe und betrachten den Ausbau der Stadt nach concentrischen Ringen, so finden wir die eigenthümliche Erscheinung, daß die Dichtigkeit der Bevölkerung immer mehr zunimmt, je mehr wir vom Centrum nach der Peripherie zuschreiten. *Die Zusammendrängung der Bewohner ist am größten auf dem billigen Gelände der äußersten Bezirke.*

Es kamen im Jahre 1890 Einwohner auf das *bewohnte Grundstück*[1]:

---

[1] Berliner Volkszählung 1890, veröffentlicht vom Statist. Amt der Stadt Berlin.

Berlin, Altcölln, Friedrichwerder, Dorotheenstadt	33½
Friedrichstadt	44
Richtung nach Osten:	
Louisenstadt diesseits des Kanals	61
" jenseits westlich	**96**
" " östlich	**127**
Richtung nach Westen:	
Friedrich-Wilhelmstadt, Thiergarten, Moabit	81
(Die relativ günstige Ziffer ist durch das Thiergartenviertel veranlaßt.)	
Richtung nach Süden:	
untere Friedrichvorstadt	56
obere "	78
Richtung nach Norden:	
Spandauerviertel	63
Rosenthalervorstadt, südlich	89
" nördlich	**96**
Oranienburgervorstadt	**91**

Diese auffällige Erscheinung ist auf den ersten Anblick kaum verständlich. Unter normalen Verhältnissen muß in den äußeren Bezirken die Grundrente, und demgemäß die Dichtigkeit der Bebauung, abnehmen. Das Berliner System hebt diese gegebenen Voraussetzungen auf und führt die Miethskaserne und die darauf gegründete Bodenspeculation überall durch. Die Consequenzen ergeben sich dann von selbst, und sie treten logischerweise am stärksten hervor in den Außenbezirken, wo proportional der Antheil der Grundrente am kleinsten und der der Kasernirungsrente am größten ist.

Der steigende Gewinn des Bodenspeculanten zwingt hier den Bauunternehmer zu einer immer schärferen Ausnutzung des Flächenraums. Die Neubauten müssen, um überhaupt rentabel zu werden, für eine immer größere Bewohnerzahl Unterkunft schaffen. Dies geschieht durch Vermehrung der Zahl der Stockwerke, durch Zusammendrängung der Bevölkerung in ungenügenden Räumen und durch Aufnahme von Schlafleuten. So stehen wir vor der geradezu absurden Entwicklung, daß die Dichtigkeit der Bebauung nach den peripherischen Bezirken zunimmt, anstatt abzunehmen.

Unter diesem System hat jede Verbesserung der Verkehrsmittel nur die Wirkung gehabt, die Bodenspeculation in Bezirke zu tragen, in denen sie bisher unbekannt war. Den Vortheil der besseren Verbindungen hat allein das Speculantenthum, dem das Operationsgebiet erweitert wird. Daß diese Thätigkeit auf nichts anderem beruht, als auf einem besonderen Bausystem, wurde zuvor bereits gezeigt; wir konnten hier noch weiter nachweisen, daß sie ihre schlimmsten Folgen gerade da zeitigt, wo das Bauland sich am reichlichsten darbietet, und daß sie in jedem Falle das Gesetz von Angebot und Nachfrage aufhebt.

Wir wenden uns jetzt zu dem dritten Moment, das hier in Frage steht: zu der Auffassung, welche die Mißstände im Wohnungswesen auf das Einströmen der Bevölkerung vom platten Lande zurückführt.

Diese Anschauung, scheint mir, ist am meisten zu bekämpfen, weil sie die Unthätigkeit rechtfertigt und jeden reformatorischen Eingriff lähmt. Wäre sie richtig, dann stünden wir in der Bodenfrage einem kaum lösbaren Problem gegenüber. Die städtische Verwaltung bliebe von Schuld gegenüber den heutigen Nothständen entlastet; der Staat aber müßte sich in den doppelten Schaden finden: während einerseits das platte Land unter der Entvölkerung leidet, wären andererseits die Abwandernden prädestinirt, in den Städten ein unzufriedenes, staatsfeindliches Element zu bilden.

Eine solche Nothwendigkeit liegt indeß keineswegs vor. Wir haben gesehen, daß weder die Ausdehnung der Großstadt, noch der Mangel an Bauland für die heutige Entwicklung verantwortlich gemacht werden kann; es wird sich im Verlaufe der Untersuchung zeigen, daß die hervorgetretenen Mißstände auch nicht die Folge des Einströmens der auswärtigen Bevölkerung sind, sondern nur die Folge eines fehlerhaften Verwaltungssystems.

Das Einströmen der ländlichen Bevölkerung in die Städte ist durchaus keine specifisch Berliner Erscheinung; sie findet sich in gleichem Verhältniß allenthalben, insbesondere in den Großstädten, die demnach ähnliche Zustände aufweisen müßten. Dies ist jedoch

keineswegs der Fall. In der Einpferchung der Bevölkerung steht Berlin unerreicht da unter allen deutschen Großstädten[1].

Es kamen[2] Bewohner auf ein Hektar mit Häusern bebaute Fläche in

	Bewohner auf 1 Hektar Hausfläche	Jährliche Bevölkerungszunahme im Durchschnitt der letzten 10 Jahre 1880—90 in %
Berlin	745	3,40
Hamburg	292	3,27
München	248	3,47
Breslau	443	2,06
Köln	305	2,70
Dresden	318	2,23
Magdeburg	293	3,94
Frankfurt a./M.	173	2,74

Schon diese exorbitante Ziffer, die außer allem Verhältniß zur Bevölkerungszunahme steht, spricht deutlich aus, daß wir es hier mit keiner allgemeinen städtischen, sondern mit einer besonderen Berliner Erscheinung zu thun haben.

Noch überzeugender aber muß der Charakter der Berliner Entwicklung hervortreten, wenn wir den Fortgang einer größeren Periode in sich selbst vergleichen. Ich habe zu diesem Zweck in der beifolgenden Tabelle die hauptsächlichsten Ziffern, in denen sich der Stand der Berliner Wohn- und Bodenfrage in den letzten zwanzig Jahren ausdrückt, zusammengestellt und die Zahlen für die procentuale Zunahme beigesetzt. Die Ziffern zeigen in klarer und umfassender Weise, in welcher Richtung die Berliner Bodenverhältnisse vorschreiten, und welchen Ergebnissen wir heute gegenüberstehen.

[1] Auch unter den außerdeutschen Großstädten, für welche indes zum Vergleich nur die Ziffer der Gesammtoberfläche, nicht die der mit Häusern bebauten Fläche zur Verfügung steht.

[2] Statistisches Jahrbuch der deutschen Städte, herausgegeben von Dr. Neefe, Breslau 1892, S. 9 resp. 21.

1.	2.	3.	4.	5.	6.
Jahr	Bevölkerung am 1. Dezember des Jahres	5jährige Zunahme in %	Zahl der vorhandenen Wohnungen	5jährige Zunahme in %	Feuerversicherungssummen am 30. September des Jahres Mark
1870	774503	—	166144	—	895809450
1875	966858	24,83	219910	32,35	1402404200
1880	1112330	16,—	279187	27,—	1958870400
1885	1315287	17,23	310673	11,30	2286530600
1890	1578794	20,03	380966	22,60	2936983200

Anmerkung. Die Ziffern der Spalten 2, 4, 6, 8 und 10 sind dem statistischen Jahrbuch der Stadt Berlin resp. den Magistratsberichten entnommen.

Bei Spalte 6 wäre eigentlich abzusetzen „die Versicherungssumme der städtischen Grundstücke und der unter städtischer Verwaltung stehenden Stiftungsgrundstücke“ (für 1892: 116059300 Mark; von der Deputation für die städtische Feuersocietät freundlichst mitgetheilt). Andererseits sind in Spalte 8 die Miethswerthe der fiskalischen Beamtenwohnungen enthalten. Bei der Größe beider Summen schien es unbedenklich, dieselben unverändert, wie sie in dem statistischen Jahrbuch der Stadt Berlin geführt werden, hier zu übernehmen. —

Im Jahre 1872 u. f. hat eine Neutaxirung der Feuerkassenwerthe stattgefunden.

Spalte 12. ist nach der effektiv gezahlten Miethe berechnet.

7.	8.	9.	10.	11.	12.
5jährige Zunahme in %	Miethsertrags-werthe für das folgende Etatsjahr Mark	5jährige Zunahme in %	Gesammte Hypothekenlast Mark	5jährige Zunahme in %	Gezahlte Miethe pro Kopf der Bevölkerung Mark
—	1456498584	—	882837447	—	103
16,85	2921437440	105,80	1817810064	105,90	163,40
17,70	3001092444	2,75	2068491827	13,80	143,80
17,40	3530643000	17,65	2411612890	16,60	146
18,50	4826931000	36,45	3542063051	46,90	165

Aus dieser Tabelle ergiebt sich zunächst, daß ein nachweislicher Zusammenhang nur zwischen Bevölkerungszunahme und Wohnungsvermehrung besteht (Sp. 2 und 4), während doch hier zu allererst eine dauernde Divergenz sich zeigen müßte. Das Baugewerbe folgt der Volksvermehrung in nicht allzugroßen Abständen, wie eine Gegenüberstellung der Procentsätze zeigt. Von einer Wohnungsnoth im Sinne des absoluten Mangels an Wohnungen kann immer nur für einen kurzen Zeitraum gesprochen werden, nach dessen Ablauf die Bauthätigkeit den ersichtlichen Mangel ausgeglichen hat.

Ganz anders aber steht es mit der Boden- und Häuserspeculation; jeder Zusammenhang mit ökonomischen und statistischen Vorgängen hört hier auf; hier gilt nur ein Gesetz: das Monopol der Inhaber. Auf die beispiellosen Steigerungen der Gründerzeit mußte ein Rückschlag folgen, der indeß nicht entfernt so stark war, wie es nach Spalte 9 der Tabelle den Anschein haben könnte; die geringe

Zunahme der Miethsertragswerthe ist nicht allein auf den Rückgang der Miethen zurückzuführen, als vielmehr darauf, daß der Zugang an Wohnungen in der Bauperiode 1875—1880 fast ausschließlich auf die untersten Stufen von 150—300 Mark entfiel. Wenige Jahre haben indeß genügt, um selbst diesen Rückgang wett zu machen, und im Jahre 1890 ist der Ueberschuß der Miethsertragswerthe über die Gebäudewerthe schon um 370 Millionen Mark größer, als der Abstand dieser beiden Werthe in der Gründerzeit.

Eine besondere Beachtung verdienen die Ziffern der Spalte 10 — die Zunahme der Verschuldung. Während im Jahre 1870 der Werth der Gebäude noch mit der Hypothekenlast ungefähr gleichstand, übertrifft die Verschuldung im Jahre 1890 den Gebäudewerth um 700 Millionen Mark. Dabei ist dieser „Feuerkassenwerth" weit eher zu hoch, als zu niedrig bemessen; denn da die Beleihungsgrenze der Hypothekenbanken sich nach der städtischen Feuerkasse richtet, läßt der Bauunternehmer nichts unversucht, um die Taxe möglichst hoch zu schrauben.

Die zunehmende Hypothekenlast ist das deutlichste Merkmal der Boden- und Häuserspeculation. Mit den Ursachen der enormen Verschuldung, ferner mit dem zwiefachen Moment, daß die Schuldenlast einerseits untilgbar ist, andererseits jährlich anschwellen muß, werden wir uns im zweiten Theil dieser Darlegung beschäftigen. An dieser Stelle sei nur darauf hingewiesen, daß die steigende Zinslast in keiner Weise auf die schuldenmachenden Besitzer, sondern stets auf die gänzlich einflußlosen Wohnungsmiether fällt. —

Der Niederschlag des gesammten Systems zeigt sich in Spalte 12 — die gezahlte Miethe pro Kopf der Bevölkerung, eine Ziffer, welche leider vom statistischen Amt der Stadt Berlin nicht geführt wird. Wenig ist hierüber zu sagen; die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache, beredter noch, wenn man beim Vergleich sich die ökonomischen Zustände einer jeden Periode gegenwärtig hält.

Es sind gewiß die mannigfachsten Erwägungen, die sich an diese Tabelle knüpfen lassen, indeß nach welcher Richtung wir auch die Erörterungen vornehmen mögen, sie werden immer in einem Brennpunkt zusammenlaufen, immer in einem Princip sich vereinigen; es heißt: Für die Preisbildung der Berliner Bodenwerthe ist entscheidend das Monopol der Speculanten und Vermiether, und

die völlige Ohnmacht der „Miether". Ein anderer Schluß läßt sich auf das Zahlenmaterial nicht construiren. —

Wenn wir die im Vorstehenden besprochenen Anschauungen zusammenfassen, so erscheint ihnen allen gemeinsam, daß sie den Nothstand in der Wohnungsfrage aus ökonomischen Gesetzen erklären. Demgegenüber wird hier die Auffassung vertreten, daß die schlimme Entwicklung der Berliner Bodenverhältnisse auf andere Ursachen zurückzuführen ist: nicht auf Grundsätze der Oekonomik, sondern der Verwaltung; eine Meinung, die sich den trefflichen Worten Schmollers anschließt: „Also keine sentimentalen Klagen über die großen Städte, aber schroffe Vertheidigung des Satzes, daß die Uebelstände, die wir heute im Gefolge dieser Thatsachen erblicken, Folge einer unvollkommenen wirthschaftlichen Lebensordnung, nicht etwas an sich Nothwendiges, durch die Natur Gegebenes sind."[1]

Auf principiell andern Standpunkt, als den zuvor besprochenen, stellen sich diejenigen Bestrebungen, welche die Bodenfrage durch eine Aenderung der Eigenthumsverhältnisse lösen wollen. —

Für die Socialdemokratie allerdings ist die Bodenfrage, wie jede andere Frage, allgemein und im Voraus gelöst.

Diesem Standpunkt entsprechend, giebt die socialistische Litteratur zwar eingehende Schilderungen der gegenwärtigen Zustände, jedoch nur selten und ganz vereinzelt specielle Reformvorschläge für das Wohnungswesen.[2] Bedeutsam erscheinen indeß die Ausführungen Fr. Engels' auf S. 20 seiner Schrift „Zur Wohnungsfrage." Engels bestreitet die Möglichkeit einer Regelung der Wohnungsfrage auf dem Boden der heutigen Gesellschaftsordnung; seine Beweisführung aber basirt er auf — die Miethskaserne, die jene Regelung unmöglich mache.

Für unsere Erörterung kommen indeß die principiell socialistischen Forderungen nicht in Frage. Wir haben uns nur mit solchen

---

[1] Ueber einige Grundfragen des Rechts und der Volkswirthschaft, S. 40.

[2] Auch die inzwischen erschienene „Denkschrift der Arbeiter-Sanitäts-Kommission" (Berlin 1893) enthält solche Vorschläge nicht.

Reformprogrammen zu beschäftigen, die den privaten Erwerb und Besitz im allgemeinen festhalten; es sind dies die Bestrebungen der Bodenreformer und die ihnen verwandten Anschauungen, welche die Verstaatlichung des Grund und Bodens oder zum mindesten die Communalisirung des städtischen Baulandes verlangen.

Es ist nun allerdings das traurige Ergebniß des Berliner Systems, daß die von ihm geschaffenen Mißstände das stärkste Argument gegen unsere bestehende Rechtsordnung liefern mußten. Indeß der Privatbesitz an Grund und Boden trägt an dieser Entwicklung nicht die geringste Schuld. Aus der Anwendung der Berliner Grundsätze mußte mit zwingender Nothwendigkeit die heutige Gestaltung der Berliner Wohnverhältnisse hervorgehen; die gleichen Maßregeln würden unter allen Umständen die gleichen Wirkungen ergeben, gleichviel wer der Besitzer des Bodens sei, ob Staat, Gemeinde oder Private; gleichviel ob man die so parzellirte Baufläche verpachtete oder verkaufte.

Nehmen wir an, der Berliner Grund und Boden, nach dem heutigen Bebauungsschema parzellirt, stände im Besitz der Gemeinde und würde an Private verpachtet. Es wären hierfür zwei Modalitäten denkbar: 1. Die Gemeinde verpachtet nach einem festen, aber billigen Preis; dann wird der Pächter die Miethskaserne errichten und den Nutzen des heutigen Bodenspeculanten in die Tasche stecken; oder 2. die Gemeinde verpachtet im Submissionsverfahren nach dem höchsten Angebot; dann wird die Gemeinde den Nutzen des Bodenspeculanten beziehen; für den Miether aber bleiben die Zustände absolut unverändert.[1] Nach dem heutigen Bebauungsschema kann es sich auch bei veränderten Eigenthumsverhältnissen immer nur um die Frage handeln: wer den Bodenspeculanten spielen will. Die heutige Parzelle ist absolut zu nichts anderem zu verwenden, als zur Miethskaserne mit Hofwohnungen; die Straßenanlage fügt hierzu die Concession der fünfgeschossigen Überbauung; daraus ergiebt sich

[1] Vgl. Hasse, Wohnungsverhältnisse in Leipzig. Schr. d. Ver. f. Soc.-Pol. XXXI (1886) 361: „Die Leipziger Stadtgemeinde, Eigenthümerin der überwiegenden Masse der unbebauten Grundstücke, benutzt diese Möglichkeit, die Baustellenpreise so hoch zu bringen, als Versteigerungen und erneute Versteigerungen dies nur möglich machen."

die Ausgestaltung des Baulandes ganz von selbst, und völlig unabhängig von der Frage des Eigenthums.

Wenn also eine so einschneidende Umwälzung wie die Bodenreform ihre berechtigten Ziele nur erreichen kann, indem sie den heutigen Bebauungsplan beseitigt, so liegt es gewiß näher, die Reihenfolge umzukehren und eine Verwaltungsmaxime zu beseitigen, die mit keiner Rechtsordnung so völlig im Widerspruch steht, als mit der jetzt geltenden des Privatbesitzes.

Ein vermittelnder, in der Sache jedoch gleichbedeutender Vorschlag wurde vor zwei Jahren von dem (inzwischen verstorbenen) Stadtsyndikus Dullo gemacht. Dullo schlägt vor[1], „daß der Gemeinde das Enteignungsrecht für das an neu anzulegenden Straßen befindliche Land gegeben werde mit der Verpflichtung, diese Baustellen nur als superficiarische Grundgerechtigkeit auszuthun."

Die Voraussetzungen für die Wirksamkeit dieser Reform sind die gleichen wie für die der Bodenreformer; die Superficies an sich würde die heutigen Mißstände gänzlich unverändert lassen. Der Pächter würde eben an die Stelle des heutigen Bodenspeculanten und gewerbsmäßigen Hausbesitzers treten; für den Wohnungsmiether bliebe alles beim Alten[2].

Enteignung des Bodens, Confiscation der Grundrente, das ist nicht die Formel, die wir gegenüber den Berliner Zuständen anwenden können. Mit der Durchführbarkeit irgend welcher expropriatorischen Maaßnahmen haben wir uns hier nicht zu befassen; wir haben nur darauf hinzuweisen, daß der Stand der Berliner Wohnverhältnisse unabhängig ist von der Frage des Privatbesitzes. Wo die Unterkunft der Bevölkerung lediglich in Massenmiethshäusern erfolgt, da kann auch die Wohnungsproduction lediglich im Wege

[1] Großstädtische Miethspreise. Preußische Jahrbücher Bd. 68, Heft 5, S. 729.

[2] Von historischem Interesse wird hier die treffliche vergleichende Schilderung der Bodenbesitz-Verhältnisse bei Wilh. Arnold sein (Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten, Basel 1861). Arnold stellt in eingehender Weise die deutsche Boden- und Häuserleihe der römischen Superficies gegenüber (S. 197). Die Superficies hatte im alten Rom genau zu den Zuständen geführt, die wir in der modernen Miethskaserne wiederfinden.

der Speculation stattfinden; hiermit ist auch bei verändertem oder getheiltem Eigenthum der Gang der Entwicklung genau vorgeschrieben. Das Berliner System der Bebauung kann bis zu seiner letzten Consequenz auf gepachtetem Land durchgeführt werden; die gleiche administrative Praxis muß hier unter allen Umständen die gleichen Zustände hervorbringen, und keine abstracte Theorie über das Grundeigenthum kann hieran das Geringste ändern. Ein Problem, das völlig auf dem Gebiete der Verwaltung liegt, ist nicht auf dem Gebiete des Privatrechts zu lösen.

So lange es Großstädte giebt, wird man niemanden verhindern können, aus seinem Grundstück die größtmögliche Rente herauszuschlagen, ob er nun seinen Besitz durch Kauf, Pacht oder Schenkung überkommen hat. Maßgebend hierfür ist nicht die Frage des Eigenthums, sondern die Frage der Verwendung und Verwerthung. Die Ausnutzungsfähigkeit eines städtischen Grundstücks aber wird bestimmt:

1. durch die Größe der Parcelle; hieraus ergiebt sich die Verwendung entweder als Massenmiethshaus oder als Einzelhaus;

2. a) durch die Breite der Straßen; hieraus ergiebt sich die Höhe des Hauses (Anzahl der baupolizeilich gestatteten Geschosse), b) durch die Zahl der Straßen; hieraus ergiebt sich die Tiefe des Grundstücks bis zur nächsten Querstraße (Ursache des Ueberwiegens der Hofwohnung und der Abschiebung der arbeitenden Bevölkerung nach den Höfen);

3. durch das Verhältniß der Zahl der Parcellen zu der Zahl der Haushaltungen. Durch das in Berlin festgehaltene Verhältniß zwischen beiden Faktoren empfängt jedes Grundstück ohne weiteres einen Monopolwerth;

4. durch das Steuersystem der Verwaltung. Hieraus sei nur die Bestimmung erwähnt, daß die Berliner Kanalisationsabgabe für die Hausanschlüsse nicht nach der Höhe des Gebäudes, nicht nach der Tiefe des Grundstücks, nicht nach der Zahl der Haushaltungen berechnet wird — sondern nach dem Meter Straßen-

front (50 Mark für den laufenden Meter).[1] Eine Miethskaserne, aus welcher dreißig Familien entwässern, zahlt (bei 16 Meter Front) 800 Mark. Ein Kleinhaus für eine Familie, wie ich es an anderer Stelle vorgeschlagen habe (6 Meter Front, Bauwerth 3000 Mark) würde allein an Kanalisationsabgabe 300 Mark zu zahlen haben, wodurch der Bau solcher Häuser schon ausgeschlossen ist. Bis in die kleinste Einzelheit ist somit der Zwang der Miethskaserne festgelegt.

Auf den vorstehenden vier Grundsätzen beruht die Gestaltung der Berliner Bodenverhältnisse, die sich genau nach den grundlegenden Voraussetzungen entwickelt haben. Diese Entwicklung ist weder zufällig, noch uncontrollirbar; sie beruht auf einer klar erkennbaren Basis. Ist die Unhaltbarkeit des geschaffenen Zustandes anerkannt, dann sollte auch über den Weg zur Abhülfe kein Zweifel sein. So lange die heutigen Grundlagen bestehen, so lange muß auch das Ergebniß immer das gleiche bleiben.

Eine Abhülfe ist weder durch polizeiliche Beschränkungen, noch durch Besteuerung der Baustellen unter dem gegenwärtigen System erreichbar. Die Verfechter solcher Maßregeln übersehen, daß die Bodenspeculanten und Vermiether heute stets im Stande sind, jede Belastung auf „die Miether" abzuwälzen. Die Vorfrage für jeden behördlichen Eingriff muß dahingestellt werden, ob die Belastung auch von den betroffenen Pflichtigen getragen wird. Wir wissen aber, daß dies hier keineswegs der Fall ist, sondern daß — ich verweise auf die Ziffern in diesem und in dem nachfolgenden Abschnitt — stets eine Abwälzung auf die Miether erfolgt. Der Titel, auf dem die Inhaber der Berliner Bodenwerthe fußen, ist kein freies, zweiseitiges Recht, sondern ein Monopol; ein sicheres, einseitiges Besitzrecht, das nur an einer Stelle seine Grenze findet: da, wo eine weitere Zusammendrängung der Bevölkerung nicht mehr möglich ist. Indeß, je rascher wir uns dieser Grenze nähern, um so weiter scheint sie zu fliehen; die Zahl der Kochstuben und Schlafgänger vermehrt sich; das ist alles.

[1] Vgl. hierüber Dr. Miquel: „Hierdurch wird der Bau unverhältnißmäßig hoher Häuser und die Herstellung von Hintergebäuden direct befördert, während das Gegentheil der Fall sein sollte." 1886er Verhandlungen d. Vereins f. Soc.-Pol. Leipzig 1887, S. 13.

An solchen Voraussetzungen muß auch die beste sozialreformatorische Absicht scheitern. Wir müssen zuvor die Grundlagen ändern, auf denen das heutige System beruht, und der natürlichen Entwicklung wieder zu ihrem Rechte verhelfen; eher kann sich an den gegenwärtigen Verhältnissen nichts Erhebliches ändern.

II.

Wir haben im Vorstehenden die Ursachen des heutigen Zustandes dargelegt; wir gehen nunmehr dazu über, die hauptsächlichsten Folgen des herrschenden Systems zu betrachten.

Nach drei Richtungen tritt die Wirkung der Berliner Bodenpolitik zu Tage. In politischer Hinsicht ist sie mit zwei Ziffern gekennzeichnet: im Jahre 1890 standen den 370000 Berliner Haushaltungen knapp 15000 Hausbesitzer gegenüber — das sind kaum vier unter hundert Haushaltungen. Doch auch diese wenigen Besitzer sind es nur dem Namen, nicht der Sache nach; der Eigenbesitz am Boden ist thatsächlich aufgehoben.

Die socialen Wirkungen lassen sich gleichfalls mit wenigen Ziffern schildern: Setzen wir das mittlere Einkommen des Arbeiters und Unterbeamten gleich 1200 Mark, so ist bei 250 Mark Jahresmiethe die Maximalgrenze der Wohnungsausgabe erreicht. Wohnungen im Preise bis 250 Mark wurden im Jahre 1890 147739 gezählt; darunter befanden sich 31973 Wohnungen, die aus einem einzigen Raum bestehen[1] (meist „Kochstuben"), und ca. 17000 Kellerwohnungen. Das schlimmste aber ist, daß gleichzeitig 95365 Schlaf-

[1] Für 1890 noch nicht veröffentlicht; vom statistischen Amt der Stadt Berlin dankenswerther Weise mitgetheilt. Die Einzelziffern sind:

Wohnungen nur aus einem heizbaren Zimmer bestehend	Wohnungen nur aus einer Küche bestehend
29865	1286

Wohnungen nur aus einem nicht heizbaren Zimmer bestehend 822.

Das statistische Amt bemerkt hierzu, daß diese Wohnungen nicht sämmtlich als Kochstuben zu bezeichnen sind, da ein Theil derselben (im Jahre 1885: 2877) von einzelnen Männern bewohnt wird.

leute gezählt wurden, die in der Hauptsache in der sogenannten „kleinen" (1 bis 2räumigen Wohnung quartirt sind; denn bei der dreiräumigen Wohnung werden die Wohngenossen — schon der polizeilichen Schlafstellenverordnung wegen — meist als Chambregarnisten oder Einmiether gemeldet, deren im Jahre 1890 32994 gezählt wurden.

Der wirthschaftliche Nachtheil aber dieses unheilvollen Systems liegt darin, daß es für die Gesammtheit der Berliner Bürger absolut unmöglich ist, die Miethspflicht jemals abzulösen, in den Jahren der Arbeit oder der günstigen Conjunctur eine freie Wohnstätte zu erwerben. Auf der Berliner Bevölkerung lastet eine perennirende Miethspflicht, die nicht der geringsten Erleichterung fähig ist. Das beste, das natürlichste Mittel, um der Bevölkerung über die Zeit einer Krisis und des wirthschaftlichen Niederganges hinwegzuhelfen, ist radikal verworfen.

Diese letzteren, die ökonomischen Wirkungen sind es, die wir im nachfolgenden betrachten wollen. Wir haben hierbei drei Momente zu unterscheiden:

1. Die stehende Belastung der Bevölkerung durch gewerbsmäßigen Hausbesitz.
2. Die progressive Belastung durch Miethssteigerung.
3. Die Unmöglichkeit jeder Tilgung der Bodenschulden.

1. Der Geschäftsgewinn des Hausbesitzers wird Ueberschuß genannt und steht in keinem Zusammenhang mit der Verwerthung eines Hauses als Kapitalsanlage; denn der Ueberschuß ergiebt sich erst

a. nach Abzug sämmtlicher Zinsen für Hypotheken und Anzahlung,
b. nach Absetzung von 15% der gesammten Jahresmiethe für Steuern, Reparaturen, Verwaltungskosten und Miethsausfälle.

Der Überschuß beträgt zumeist 1 Prozent des Hauspreises; bei Grundstücken, welche die Annehmlichkeit eines eigenen Gartens

haben, beträgt er naturgemäß weniger; im allgemeinen hält er sich auf 1 Prozent und steigt bei Grundstücken mit zahlreichen „kleinen" Wohnungen erheblich über 1 Prozent. Der Werth der Berliner Hausgrundstücke im Jahre 1890 betrug nach den Miethssteuersummen 4,826,931,000 Mark; der Kaufwerth 5,001,026,000 Mark[1]. Nehmen wir nun für den Ueberschuß selbst einen wesentlich niedrigeren Durchschnittssatz an als den obigen — nehmen wir nur $^3/_4$ Prozent an, so ergiebt sich eine jährliche Belastung der Bevölkerung durch gewerbsmäßigen Hausbesitz mit 37 Millionen Mark.

2. Mit obiger Ziffer, welche nur das Renteneinkommen aus Hausbesitz wiedergiebt, ist indeß die thatsächliche Belastung durch das Kasernirungssystem bei weitem nicht erschöpft.

Wo 96 „Miether" einer Sache unumgänglich bedürfen, die nur vier Hausbesitzer ausschließlich zu vergeben haben, da ist jedes Gesetz der freien Konkurrenz aufgehoben. Der natürliche Preis hört auf; der Monopolpreis tritt an seine Stelle. Nach diesem Gesetz bilden sich die Berliner Miethspreise und zwar genau parallel mit der räumlichen Ausdehnung der einzelnen Grundstücke — mit der Vergrößerung der Miethskaserne. Mit jedem Jahre tritt die Tendenz stärker hervor, die einzelnen Grundstücke ins Ungemessene zu vergrößern. Die Zahl der Grundstücke mit 10 Wohnungen geht rapide zurück; dagegen hat sich die Zahl der Grundstücke mit 40 Wohnungen von 1880—1890 verdoppelt, mit 50—60 Wohnungen verdreifacht, mit mehr als 60 Wohnungen vervierfacht.[2] Der Durchschnitt aller Neubauten jener Periode war 27 Wohnungen pro Grundstück. Die Monopolisirung geht also zielbewußt nach der Richtung vor, daß die Zahl der Parzellen vermindert wird. Genau parallel hiermit folgt die Steigerung der Miethen:

Die Zahl der Wohnungen und Gelasse im Werthe bis 150 Mark ist zurückgegangen von 44957 im Jahre 1885 auf 31059 im Jahre 1890, das ist in fünf Jahren um 30 Prozent, während anderer-

[1] Statist. Jahrb. d. Stadt Berlin, XVI/XVII (1893) S. 236.
[2] Statist. Jahrb. a. a. O. S. 228.

seits die Gesammtzahl aller Wohnungen sich im gleichen Zeitraum um 22½ Prozent vermehrt hat. Der durchschnittliche Miethswerth aller Wohnungen erhöhte sich in dieser Periode von 608 Mark auf 674 Mark. Die Zahl der Miethserhöhungen im gleichen Zeitraum betrug 176732, gegenüber 12741 Ermäßigungen[1]. Dabei sind die Arbeitslöhne erheblich und die Materialienpreise für den Häuserbau ganz außerordentlich gefallen. Die gesammte Bevölkerung laborirt unter einer wirthschaftlichen Depression, aber die Miethen steigen. Die Qualität der Unterkunft verschlechtert sich; Hofwohnung und Schlafstellenwesen bilden die Regel; aber die Miethen gehen in die Höhe. Im Jahre 1890 hatten sie den abnormen Stand des Jahres 1875 überschritten.

Die Leichtigkeit, mit der diese Miethssteigerungen trotz ungünstiger Wirthschaftslage durchgeführt werden, ist erstaunlich, und nur durch die völlige Ohnmacht der „Miether" zu erklären. Im engsten Zusammenhang aber mit diesen Vorgängen steht eine eigenthümliche Erscheinung, die wir hier genauer zu besprechen haben; es ist die Tendenz der Eigenthümer, die Miethssteigerung zu capitalisiren und durch Verkauf des Grundstücks festzulegen.

Das statistische Amt der Stadt Berlin hat in der Aufnahme für 1890 zum ersten Mal die Erhebung nach der Dauer des Eigenthums-Verhältnisses bei den Grundstücken durchgeführt; sie zeigt ein verblüffendes Ergebniß.

Bei 21067 Grundstücken mit 393706 Wohnungen konnte die Besitzdauer ermittelt werden; für 547 Grundstücke mit 5010 Wohnungen fehlen die Angaben. Als Maßstab für den Besitzwechsel ist nicht die Zahl der Grundstücke, sondern die Zahl der in den Grundstücken enthaltenen Wohnungen anzusetzen, da z. B. ein Haus mit 50 Wohnungen fünf Häuser mit 10 Wohnungen ausbalancirt. Es ergiebt sich nun folgendes Resultat:

Von 393706 Wohnungen des Jahres 1890 standen 204709 Wohnungen (= 52%) erst seit 1886 „im Besitze des gegenwärtigen Eigenthümers". Mehr als die Hälfte des gesammten Berliner Grundbesitzes hatte in vier Jahren nicht etwa

[1] Statist. Jahrb. d. Stadt Berlin a. a. O. S. 245.

den Miether — nein, den Eigenthümer gewechselt.[1] Das statistische Amt selbst bemerkt zu diesem „unerfreulichen, aber nicht unerwarteten Verhältniß": „Dabei sind es gerade die eigentlichen Miethskasernen, bei denen der Eigenthümer am schnellsten wechselt: je größer das Haus, desto mehr wird es zum Handelsobjekt."

Ein Handelsobject! Glückliches Ergebniß communaler Bodenpolitik! Ein sonderbares Gemeinwesen, das die Wohnung, die Grundlage und Vorbedingung allen Familienlebens, nur als ein Object des Schachers und der Speculation kennt; weit sonderbarer noch, wenn man bedenkt, daß es gerade jene Handelsherren sind, welche die Berliner Commune ausschließlich beherrschen und den gesammten Verwaltungsapparat mit absoluter Majorität handhaben.

Doch nicht mit der politischen Seite der Frage haben wir uns zu befassen, sondern nur mit der wirthschaftlichen Bedeutung der Häuserspeculation. Selbstverständlich hat dieser immerwährende Besitzwechsel seinen guten Grund: dieser Wechsel ist die gegebene, einfache Methode, in der die Speculation ihre Gewinne realisirt und sich neue Gewinne verschafft. Hierzu bietet die Verschiebung der Objecte, der regelmäßige Wechsel von Kauf, Steigerung und Verkauf die nothwendige Handhabe. Hat der Besitzer durch Miethssteigerung oder günstige Vermiethung einen höheren Ueberschuß als 1 Procent erzielt, so hat er an seinem Object nur ein einziges Interesse: den Mehrbetrag des Ueberschusses zu capitalisiren und durch den Verkauf des Grundstücks zu realisiren. Der neue Besitzer empfängt dann das Grundstück wieder mit 1 Procent Ueberschuß und mag dann seinerseits ein paar Jahre auf die Adjustirung der Miethen verwenden und dann das Object weiterbegeben.

Wir haben hier nur zu erklären, was uns die Statistik auf Schritt und Tritt bestätigt. Hausverkauf und Miethssteigerung durch den neuen Besitzer sind in Berlin gleichbedeutende Begriffe, — wie sie in der Statistik parallele Ziffern sind. —

Die progressive Belastung durch Miethssteigerung ist keine acute Erscheinung, sondern eine dauernde Einrichtung, die sich,

[1] Statist. Jahrb. a. a. O. S. 228.

allen ökonomischen Verhältnissen zum Trotz, erhält und fortentwickelt. Die allgemeine Krisis der siebziger Jahre hat hier keine Spuren hinterlassen, und es ist vergebens, etwa auf einen neuen Krach irgend welche Hoffnungen zu setzen. Eine vorübergehende Erleichterung kann eintreten; eine Verschiebung in den Machtverhältnissen aber ist unmöglich. Der Verlauf einer Periode der Ueberspeculation im Berliner Wohnungswesen ist stets im Voraus gegeben. Die einzelnen Factoren des complicirten Organismus functioniren in ihren vorgeschriebenen Kreisen, und kehren genau in ihr altes Verhältniß zurück.

Der Hauptfactor — der „Miether" — bleibt unter allen Umständen vom Grundbesitz und damit von der Festhaltung der Wohnungspreise ausgeschlossen. Die Abhängigkeit von der Speculation ist hier eine unbedingte; sie ist in ein System gebracht.

Der zweite Factor des Wohnungswesens — das Baugewerbe — ist nicht minder abhängig. Das Gewerbe producirt hier nicht für den eigentlichen Consumenten, sondern lediglich für das Speculantenthum. Die Bauthätigkeit muß demnach zum Stillstand kommen, sobald dem *Speculationsbedürfniß* in Miethskasernen genügt ist. Was dann etwa noch floriren kann, ist der *Bauschwindel*, der in solcher Zeit mit seiner Mittellosigkeit, mit seinen Prellereien und Schiebungen productionsfähig wird. Das solide Baugewerbe aber muß pausiren, nicht so oft es an Consumenten fehlt — denn Wohnungsnachfrage ist in der Millionenstadt immer vorhanden — sondern so oft die Speculation gesättigt ist. Nicht die Wohnung wird ja gesucht, sondern der *Gewinn an dem Wohnungshandel*. Ist also der Erwerb eines Massenmiethshauses nicht mehr gewinnbringend, so hört die Möglichkeit des Verkaufs und damit für den soliden Unternehmer die Möglichkeit des Bauens auf.

So stellt sich von selbst das alte Verhältniß wieder her und eine Periode der Ueberspeculation muß immer in den Formen verlaufen, die wir aus der Statistik ablesen können, und die wir hier im einzelnen verfolgt haben. Wir haben mit den hier besprochenen Vorgängen der Miethssteigerungen und Capitalisirungen als einer *dauernden Institution* zu rechnen, deren Wirksamkeit begann, seit in der Mitte der siebziger Jahre die Miethskaserne zum Zwangs-

modell erhoben wurde, und deren Folgen erst verschwinden können, wenn ein anderes Verwaltungssystem an die Stelle des heutigen getreten ist.

3. Wir wenden uns jetzt zu dem dritten Punkt: der Unmöglichkeit jeder Tilgung der Bodenschulden. Die Miether — das ist die Gesammtheit der Berliner Bevölkerung — sind von jeder Ablösung der Miethspflicht, sowie von der Liberirung der Bodenwerthe selbstverständlich absolut ausgeschlossen; indeß die Berliner Einrichtungen sorgen dafür, daß auch der Hausbesitzer keine Schulden abträgt; der Weg zur Tilgung der jährlich wachsenden Zinslast ist nach jeder Richtung hin versperrt.

Das System der Miethskaserne bringt es nämlich mit sich, daß es für den Hausbesitzer am vortheilhaftesten ist, eine möglichst geringe Anzahlung auf sein Grundstück zu leisten. Denn sein Geschäftsgewinn — „der Ueberschuß" — richtet sich keineswegs nach der geleisteten Anzahlung; er richtet sich allein nach dem Gesammtpreis des Grundstücks. Je kleiner also die Anzahlung, um so größer der Gewinn, der auf die von dem Besitzer angezahlte Summe entfällt. Wenn demnach der Hausbesitzer selbst über ein größeres Capital verfügt, so würde er seinem Interesse geradezu entgegen handeln, wenn er sein Geld in ein einziges Objekt stecken und die Hypotheken auszahlen wollte; er vertheilt vielmehr die Summe auf mehrere Objecte und erhebt sich so zum „mehrfachen Hausbesitzer". Welche Ausdehnung diese Erwerbsform in Berlin erlangt hat, ergiebt sich aus der Wohnungsstatistik für 1890: unter einer Gesammtzahl von 20674 Grundstücken wurden nur 11504 gezählt, bei denen der Besitzer „im Hause" wohnte; der Rest der Grundstücke wurde in der Hauptsache im Wege des „mehrfachen Hausbesitzes" gehalten.

Wir stehen hier vor einer der schlimmsten Consequenzen des Berliner Systems. Das ganze Bestreben des Hausbesitzerstandes muß dahin gehen, eine möglichst geringe Anzahlung zu leisten und mit einem möglichst geringen Betrag an den Grundstücken betheiligt zu sein. Denn mit jeder Erhöhung seines Guthabens vermindert sich der procentuale Gewinn des Hausbesitzers. Wenn eine Anzahlung von 20000 Mark bei einem Grundstücksüberschuß von

2000 Mark eine Verzinsung von 15 Proeent ergiebt, so würde auf dem gleichen Grundstück eine Anzahlung von 40000 Mark nur eine Verzinsung von 10 Procent ergeben.[1] Der Hausbesitzer ist also darauf hingewiesen, möglichst wenig anzuzahlen, die Schulden stehen zu lassen und sein Capital auf mehrere Objecte zu vertheilen.

Der Käufer hat also stets seinen Vortheil dabei, eine geringe Anzahlung zu leisten, indeß, so merkwürdig dies scheinen mag, auch der Verkäufer hat kein Interesse, eine große Anzahlung zu fordern; sein Hauptinteresse liegt lediglich in der Höhe des Verkaufspreises. So lange der Käufer eine Avance giebt (d. h. das Grundstück zu einem höheren als den voraufgehenden Erwerbspreis übernimmt) kann der Verkäufer ruhig statt baaren Geldes eine neue Hypothek in Zahlung nehmen. Diese Hypothek repräsentirt seinen Gewinn, und die Verzinsung ist die Rente dafür; bleibt späterhin die Zinszahlung aus, so nimmt der Vorbesitzer sein Grundstück in der Subhastation zurück.

In dieser Operation haben wir die einfachste Form der Preistreiberei zu erblicken, die ihre letzten Consequenzen darin zieht, daß Grundstücke in großer Zahl ohne jede Anzahlung verkauft werden. Solche Objecte werden nur zu einem übertriebenen Preise weitergeschoben; baares Geld kommt bei dem Handel gar nicht in Frage, und dennoch finden beide Contrahenten ihre Rechnung dabei, der Vorbesitzer empfängt die Rente eines übermäßigen Hauspreises und der „Käufer" macht seinen Profit an der Miethe.

Ich habe diese „Verkäufe ohne Anzahlung" eine letzte Consequenz genannt; indeß man wird zugeben, daß sie mit logischer Strenge aus einem System hervorgehen mußte, das die Boden-

---

[1] Anzahlung . . . . . 20 000 Mark,
5 Procent Zinsen hierauf . . . . . 1000 Mark,
Grundstücks-Ueberschuß . . . . . 2000 „
3000 Mark.
Die Anzahlung verzinst sich mit 15 Procent.

Anzahlung . . . . . 40 000 Mark,
5 Procent Zinsen hierauf . . . . . 2000 Mark,
Grundstücks-Ueberschuß . . . . . 2000 „
4000 Mark.
Die Anzahlung verzinst sich mit 10 Procent.

verschuldung durch Häuser- und Terrainspeculation zu der lohnendsten Erwerbsform erhob.

Die thatsächliche Entwicklung hat denn auch diesen Voraussetzungen vollauf entsprochen; die Schuldenlast des Berliner Grundbesitzes ist erschreckend. Wir müssen indeß darauf hinweisen, daß die Ziffern der Statistik — so schlimm sie sind — uns immer noch kein genaues Bild von dem Stand der Bodenverschuldung geben. Denn jene Ziffern sind Durchschnittszahlen, in denen unterschiedslos der gesammte Grundbesitz enthalten ist. Nun giebt es aber in Berlin doch noch schuldenfreie oder schwachbelastete Grundstücke, die der Speculation entzogen sind und die zwar nicht der Zahl, aber wohl dem Werthe nach eine große Summe ausmachen. Um den Betrag dieses Eigenbesitzes erhöht sich die procentuale Verschuldung der Miethskaserne.

Zu den schwachbelasteten Grundstücken haben wir besonders zu rechnen:

1. Die Bankgebäude und die Geschäftshäuser der privaten Banquiers
2. Die Grundstücke der industriellen und Versicherungsgesellschaften, bei denen statutenmäßige Abschreibung stattfindet.
3. Den Grundbesitz der altfundirten Engros- und Fabrikfirmen.
4. Die eigenen Wohnhäuser, insbesondere im Thiergartenviertel.

Diese Classificationsliste ist nun keineswegs als erschöpfend zu betrachten; sie ließe sich erheblich erweitern und bis zu einem gewissen Grade mit statistischen Ziffern belegen. Die niedrigste Schätzung dieses schwachbelasteten Besitzes, die ich in Verbindung mit sachverständiger Seite vorgenommen habe, ergiebt, daß für die eigentliche Miethskaserne eine durchschnittliche Verschuldung zu 86 Procent des Werthes übrig bleibt.[1]

Sollte es noch eines Beweises bedürfen, daß die erforderliche Verzinsung einer solchen Schuldenlast in keiner Weise von den Hausbesitzern, sondern lediglich von den Miethern aufgebracht werden

[1] Zu dem gleichen Ergebniß gelangt die Zeitschrift „Das Grundeigenthum", die in ihrer Nummer vom 10. September 1893 ausführt, daß „$^3/_4$ aller Häuser zu 80 Procent und höher mit Hypotheken belastet sind."

muß? Ich glaube kaum; es wird genügen, wenn wir statt des Beweises die betreffenden Ziffern hierhersetzen: Im Jahre 1890 betrug (bei einem Miethsertragswerth von 4,826,931,000 Mark) die Hypothekenlast der Berliner Grundstücke 3,542,063,051 Mark; sie hatte den hochgeschraubten Taxwerth der Gebäude bereits um 700 Millionen Mark überschritten. Ihr gegenüber stellen wir die Leistung der Miether: die aufgebrachte Miethe betrug im gleichen Jahre 260,899,032 Mark.

Das Bestreben einer guten Verwaltung müßte nun vor allem dahin gehen, durch ihre Einrichtungen jene ungeheuren Lasten herabzumindern, oder sie doch wenigstens nicht anschwellen zu lassen. Die Berliner Verwaltung hat das entgegengesetzte Princip angenommen; sowohl das Anwachsen der Verschuldung, wie die Untilgbarkeit der Schuldenlast ist zu einer fest gefügten, systematischen Einrichtung gemacht.

Den Ursachen für die Anschwellung der Schuldenlast, die uns im Voraufgehenden entgegentraten:

1. Gewinn des Bodenspeculanten (Bodenspeculation).
2. Miethssteigerungen und die sofortige Capitalisirung der gesteigerten Miethe (Häuserspeculation).

können wir noch eine dritte hinzufügen:

3. Unwirthschaftliche Geldbeschaffung (Hypothekenwucher), Damno bei der Hypothekenaufnahme und Erneuerung.

Alle drei Momente sind unmittelbare Consequenzen des geltenden Gesammtsystems; mit diesem sind sie untrennbar verknüpft und würden ebenso, gleichzeitig mit ihm, verschwinden.

Die traurigste Seite dieser Erscheinung bildet indeß die Untilgbarkeit der gesammten Schuldenlast. Die große Masse der Miether ist absolut, die kleine Zahl der Hausbesitzer ist thatsächlich von jeder Abtragung der wachsenden Schulden ferngehalten. Wie die Schuld sich mehrt, so bleibt sie unvermindert haften. Der Hauswirth verwaltet, der Miether zahlt; eine Viertel Milliarde Miethszahlung muß alljährlich aufgebracht werden, ohne daß sie wie andere Verwendungen eine Spur von productiver Anlage zurückläßt.

Es ist bezeichnend für den Geist der Berliner Stadtverwaltung, daß sie — die als Vertreterin der liberalen Oekonomik den Werth

des „Sparens" wohl kennen mußte — auf dem wichtigsten und lohnendsten Gebiete die Möglichkeit des Sparens ausschloß und durch das Kasernirungssystem die Bodenverschuldung obligatorisch machte. Die Minderung der Miethslast, — die einem consumptiven Bedürfniß entspringt — ist das natürliche Bestreben eines jeden Bürgers; die Natur des städtischen Grundbesitzes, der sichere Eingang der Zinsen, drängt geradezu auf die allmähliche Abtragung; die Höhe der jährlich aufzubringenden Summen würde die Abzweigung einer Amortisationsquote zu der leichtesten aller Finanzgebahrungen machen[1]. Es brauchte viel, um all diese Factoren unwirksam zu machen; mehr noch, um die gewaltigen Jahressummen in ein falsches Bett zu leiten und sie von jeder nützlichen Verwendung zu entfernen.

Wir sehen eine jährlich steigende Miethspflicht, die gewaltsam festgehalten wird; eine anschwellende Hypothekenlast, die längst den gesammten Gebäudewerth überschritten hat: eine erdrückende Verschuldung, deren Ablösung niemals in Aussicht steht — dies Princip bildet den würdigen Schlußstein der Berliner Bodenpolitik.

Das Gesammtbild, das die Erscheinung der Berliner Wohnverhältnisse bietet, ist in jeder Hinsicht ein trauriges; in socialer, politischer und ökonomischer Beziehung gleich schlimm. Ich habe mich in dieser wie in meiner vorhergehenden Arbeit von jeder Schilderung des Elendes, das mir in den Wohnungen so vielfach entgegengetreten ist, freigehalten; ich denke, die Zahlen reden deutlich genug. Die Gesammtheit der Bürger zu „Miethern" degradirt, die in ihrem Haushalt der drückendsten Abhängigkeit unterworfen sind;

[1] Vgl. hierzu Engel, Reformprincip für Sparkassen. Zeitschrift d. Kgl. preuß. Statist. Bureaus 1867. Der Vorschlag Engels beruht auf einer Combination obligatorischen Sparens und Tilgens. — Ferner die Darlegung der einschlägigen Verhältnisse in dem Aufsatz Roepells, „Zur Grund- und Häuserkreditfrage"; Vierteljahrschrift f. V. 1868 Bd. XXI S. 129 ff. — Vgl. ferner die principielle Differenzirung bei Karl Knies, insbesondere die umfassende Beurtheilung der Boden-Creditverhältnisse 1) nach Verwendung des Leihcapitals, 2) nach Sicherung des Gläubigers, 3) nach der Quelle, aus welcher die Gegenleistung des Schuldners zu entnehmen ist. (Kredit II S. 300 und mehrfach a. a. O.)

die minder bemittelten Stände in ungenügenden Quartieren zusammengedrängt, die noch mit Schlafleuten getheilt werden müssen; jede Aussicht auf eine künftige Besserung dieser Lage durch ein verwickeltes, in seinen Einzelheiten schwer entwirrbares System radical abgeschnitten — gewiß, wir brauchen nicht weiter nach Gründen zu suchen, weshalb die Masse der Bevölkerung dem Staate und seinem Rechtsleben so völlig entfremdet wurde.

Indeß nach welcher Richtung wir die heutigen Zustände auch betrachten, nirgends finden wir ein Ergebniß unserer heutigen Rechtsordnung, nirgends eine Consequenz des Privatbesitzes am Grund und Boden. Im Gegentheil, jene Mißstände sind eingetreten, weil jedes natürliche Gesetz durchbrochen und in einen Widersinn verkehrt wurde. In der Lösung all dieser Widersprüche ist die Lösung der Wohnungsfrage zu finden.

Der Grundgedanke des Berliner Systems ist, daß eine Bevölkerung von nahezu zwei Millionen Menschen für die Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses einer Handvoll Speculanten und Hausbesitzer überantwortet wurde. Die Consequenzen konnten keine anderen sein, als die, welche heut vor unseren Augen stehen. Mit diesem System gilt es zu brechen, und ich glaube nachgewiesen zu haben, daß und wie das Problem zu lösen ist. An der Gestaltung der Berliner Boden- und Wohnverhältnisse ist nichts natürlich, nichts spontan, nichts gesund; die fehlerhafte Entwicklung hat mit irgend einem ökonomischen Gesetze nicht das geringste zu schaffen; sie ist auf rein administrativem Wege herbeigeführt, und sie ist zu beseitigen, wie sie entstanden ist — auf dem Wege der Organisation und der Verwaltung.

Die Besteuerung der Bauplätze.[1]

Vorbemerkung.

Die Tendenz des folgenden Aufsatzes steht nur in einem äußerlichen Zusammenhang mit der Boden- und Wohnungsfrage. Die „Besteuerung der Bauplätze" ist im December 1893 geschrieben, zu einer Zeit, als die Frage der Steuerbeschaffung für die neue Militärvorlage an den Reichstag herantrat. Obwohl demnach die Richtung dieses Aufsatzes mehr der Tagespolitik angehört, habe ich ihn gleichwohl hier eingereiht, weil in seinem ersten Theil eine Frage behandelt ist, die sich unmittelbar und organisch an die zuvor besprochenen anschließt und hier in jedem Fall erörtert werden müßte.

I.

Der Mehrwerth des städtischen Bodens und seine Erscheinungsform.

Die schwebende Frage der Steuerbeschaffung legt die Erwägung nahe, ob es nicht möglich wäre, in dem steigenden Mehrwerth des städtischen Baulandes eine Einnahmequelle für die Staatsbedürfnisse zu erschließen. Eine solche Besteuerung müßte doppelt empfehlenswerth sein, wenn ihre Durchführung, weit entfernt, die Allgemeinheit zu belasten, gleichzeitig der Bevölkerung eine wohlthätige sociale Reform — die Beseitigung der Nothstände in den Wohnverhältnissen — sichern würde.

[1] Aus den Preußischen Jahrbüchern Bd. LXXIV. Heft 3.

Für die principielle Beurtheilung des Mehrwerths der städtischen Bauplätze liefert die voraufgehende Abhandlung die nothwendige Grundlage. Sobald es sich indeß um die Vornahme einer Besteuerung und um die Sicherung ihrer Wirksamkeit handelt, genügt es nicht, das Steuerobject im allgemeinen zu bezeichnen; wir müssen vielmehr im besonderen feststellen, welche Erscheinungsform es angenommen hat. Die präcise Frage, die wir demnach zunächst zu beantworten haben, lautet: Zu welchen realen Ergebnissen hat die Werthsteigerung des städtischen Bodens geführt?

Eine solche Erörterung bietet erhebliche Schwierigkeiten, weil es an den erforderlichen statistischen Ziffern für die Gesammtmonarchie mangelt. Wir werden uns deshalb zumeist auf Berliner Verhältnisse, und zwar auf das Weichbild selbst, ohne die gleichartigen Vororte (Charlottenburg, Schöneberg 2c.) beschränken müssen; denn nur in den umfassenden Veröffentlichungen des statistischen Amts der Stadt Berlin liegt das genaue Zahlenmaterial vor, dessen wir hierzu bedürfen. Das Königlich preußische statistische Büreau giebt uns wohl das untrügliche Merkmal für das allgemeine Vordringen der Bodenspeculation in der Zunahme der städtischen Bodenverschuldung. Die Ziffern sind gleich lehrreich durch ihre Höhe, wie durch ihre Progression und ergeben sich aus folgender Tabelle:[1]

Jährliche Zunahme der Hypothekenlast in den Oberlandesgerichtsbezirken Preußens während der Rechnungsjahre 1886/87 bis 1891/92.

Mehrbetrag der Eintragungen über die Löschungen.

In Millionen Mark.

	1886	1887	1888	1889	1890	1891
Stadtgebiet des Kammergerichtsbezirks.	216,33	299,65	356,46	359,47	296,11	325,38
Stadtgebiet der sämmtlichen übrigen 13 Oberlandesgerichtsbezirke der Monarchie zusammen.	217,96	267,13	367,53	455,11	413,66	434,01
Landgebiet der sämmtlichen 14 Oberlandesgerichtsbezirke.	133,16	88,03	121,02	179,13	156,37	205,65

[1] Die Hypothekenbewegung im preuß. Staate. Zeitschrift des Kgl. preuß. statistischen Büreaus, 1892.

Es sind unerfreuliche und kaum haltbare Zustände, die sich in diesen Ziffern wiederspiegeln. In den Jahren 1886 bis 1891 betrug die Zunahme der Verschuldung in dem Landgebiet aller Oberlandesgerichtsbezirke Preußens 883 Millionen Mark; im Stadtgebiet des Kammergerichtsbezirks allein 1853 Millionen; im Stadtgebiet der übrigen Oberlandesgerichtsbezirke 2155 Millionen. In diesem kurzen Zeitraum hat demnach die Hypothekenlast des städtischen Theils der Oberlandesbezirke Preußens um 4,008,790,000 Mk. zugenommen. Die Größe der gesammten Schuldsumme ist unbekannt; jene vier Milliarden umfassen lediglich die Zunahme in sechs Jahren.

Im einzelnen aber zeigen die städtischen Ziffern noch eine auffallende Verschiebung: Während in den Jahren 1886 und 1887 die Zunahme der Verschuldung im Kammergerichtsbezirk allein so groß resp. größer war als in sämmtlichen übrigen städtischen Bezirken der Monarchie zusammengenommen, beginnt mit dem Jahre 1888 eine starke Zunahme der außerberlinischen Bezirke. Die Summe des Kammergerichtsbezirks wird überflügelt und in der kurzen Periode von sechs Jahren findet schon eine Verdoppelung der jährlichen Zunahmeziffer statt.

Was die Wohnungsstatistik zeigt, wird durch die Hypothekenbewegung bestätigt; das Berliner System mit seinen enormen Vortheilen für eine kleine Minderheit, und seinen verderblichen Schädigungen für die große Mehrheit, breitet sich rasch nach den andern Städten aus. Wir empfangen in diesen Ziffern die eindringliche Mahnung, daß eine Reform der sich hier kennzeichnenden Mißstände nicht länger verzögert werden sollte.

Für unsern Zweck genügt es jedoch nicht, die Tendenz rapide steigender Verschuldung allgemein festzustellen. Wir müssen ein exaktes Bild nicht der Zunahme allein, sondern einer Gesammtziffer gewinnen, und hierfür liegt leider nur das statistische Material für das Berliner Weichbild vor. Die hier in Betracht kommenden Ziffern sind folgende:

	Feuerversicherungs-summen	Miethsertrags-werthe	Gesammte Hypothekenlast
Jahr 1870	895809450 Mk.	1456498584 Mk.	882837447 Mk.
= 1890	2820923900 =	4826931000 =	3542063051 =

An diese Ziffern müssen wir anknüpfen, um die Wirkung der Speculation klarzustellen.

Wir stehen hier zunächst vor dem Ergebniß, daß sich der Werth des Berliner Bodens ganz außerordentlich vermehrt hat. Während das Baugewerbe in zwanzig Jahren für zwei Milliarden neue Bauten schuf — es ist hier die Thatsache zu berücksichtigen, daß ein erheblicher Theil dieser Neuwerthe lediglich durch Hinaufschrauben der Taxirung veranlaßt ist — hat sich der Ertragswerth der Bauten um $3^1/_2$ Milliarden erhöht. Dies ergiebt für die bebaute Fläche Berlins allein einen Mehrwerth von $1^1/_2$ Milliarden. Wenn wir indeß der Wirkung dieses Werthzuwachses näher treten, so finden wir eine eigenthümliche Erscheinung: die Hypothekenlast ist in zwanzig Jahren (1870—1890) von 880 Millionen auf $3^1/_2$ Milliarden gestiegen.

Ein Werthzuwachs, der sich in einer Zunahme der Verschuldung documentirt, ist recht eigentlich ein Danaergeschenk; man möchte sogar sagen, er ist ein innerer Widerspruch. Die Landwirthschaft verschuldet, weil die Grundrente fällt; der Berliner Grundbesitz verschuldet, weil die Grundrente steigt. Wir stehen hier vor einem Räthsel, für das wir eine Lösung suchen müssen.

Wir können uns nun zunächst die äußeren Verhältnisse durch eine Parallele des städtischen Grundbesitzes mit dem ländlichen veranschaulichen. Der Landwirth muß die Verschuldung des Bodens selber tragen; eine Abwälzung auf die Produkte ist ausgeschlossen durch die Preisvorschriften des Weltmarktes. Der Berliner Bodenbesitzer aber ist niemals der Träger der Verschuldung; er wälzt die Zinszahlung auf die städtischen Bürger — auf die Miether — ab. Dazu befähigt ihn die Miethskaserne, die absolut keine realen Besitzer kennt, sondern nur Miether, die sich aus diesem Miethsverhältniß niemals durch Kauf lösen können.

Aus dieser eigenthümlichen Organisation des Wohnbedürfnisses entnehmen wir zunächst, daß es in solchem Fall für die Höhe der Bodenverschuldung nur eine Grenze giebt, nämlich nicht etwa die Leistungsfähigkeit der Grundbesitzer, sondern die Leistungsfähigkeit der Miether. Die Verschuldung der Berliner Grundstücke kann so

lange gesteigert werden, als die Zahlkraft der Bevölkerung — oder die Einschränkung des Lebensmaßstabes zu folgen vermag.

Diese Sachlage erklärt uns nun allerdings, daß die heutige Verschuldung überhaupt contrahirt werden konnte, und daß hierunter die schuldenmachenden Besitzer nicht etwa zusammenbrachen, sondern daß *sie* gerade sich dabei am wohlsten befanden; sie erklärt uns aber keineswegs die ökonomisch so befremdliche Thatsache, daß die Steigung der städtischen Grundrente nicht anders als in einer vermehrten Verschuldung zu Tage treten konnte. *Dieser* Widerspruch ist nun ganz und gar in dem Berliner System begründet und nur aus ihm heraus zu erklären.

Dies System beruht auf der Miethskaserne, das heißt auf dem principiellen Ausschluß der Gesammtbevölkerung vom Eigenbesitz an Grund und Boden. Die Miether — das sind 96 pCt. aller Haushaltungen — sind systematisch vom Besitz ausgeschlossen. Die Hausbesitzer — das sind die übrigen 4 pCt. — sind mit einer geringen Anzahlung am Grundbesitz betheiligt und erscheinen hier nur in der Funktion des Haus- und Hypothekenverwalters.

Was diesem System auf den ersten Blick abgeht, das sind reale Eigenthümer, die Haus und Boden erwerben könnten. Ein persönlicher Träger der Werthbewegung ist nicht vorhanden, sondern nur *ein Grundstück*, das Speculationszwecken dient. Welchen Weg hat nun unter solchem System der Speculant, um seinen Gewinn zu realisiren? Lediglich den Weg der Hypothek — *der Belastung des Grundstücks*. Jede Steigung des Bodenwerthes, jeder Gewinn des Bodenspeculanten kann hier in keiner anderen Form in Erscheinung treten, als in der Vermehrung der Bodenschulden. Das Massenmiethshaus kennt keine realen Eigenthümer, sondern nur Speculanten und Miether; es kennt keinen persönlichen Träger des Mehrwerths, sondern nur ein Objekt, ein Grundstück; es kennt demgemäß keine andere Erscheinungsform des Mehrwerths als die Belastung eben dieses Grundstücks — die Hypothek. Eine Realisirung der Speculationsgewinne kann demnach nur in *der* Weise stattfinden, daß die Hypothekenlast um den entsprechenden Betrag vermehrt wird. Unter dem System der Miethskaserne muß der Werthzuwachs immer gleichmäßig das Forderungsrecht des

Bodenbesitzers und die Verpflichtung des Bodenbenutzers — das ist „der Miether" — vermehren.

In diesem social wie ökonomisch gleich unheilvollen Kasernirungssystem liegt die Erklärung der seltsamen Thatsache, daß in Berlin mit steigender Grundrente die Bodenverschuldung zunimmt. Die einzige Form, in welcher hier der Mehrwerth der städtischen Grundstücke zu Tage treten kann, ist die Form der Verschuldung zwischen Speculant und Miether; und schlimmer noch: diese Verschuldung ist — wie ich an anderer Stelle dargelegt habe — gleichzeitig steigend und unablösbar.

Um welche Summen es sich hier handelt, ist in präciser Ziffer nicht festzustellen. Der Mehrwerth von $1^1/_2$ Milliarden, den wir oben (Seite 75 Z. 10) fanden, bezieht sich nur auf die mit Häusern bebaute Fläche des Berliner Weichbildes. Nicht einbegriffen sind die Gewinne auf das unbebaute Gelände innerhalb der Weichbildsgrenze, nicht einbegriffen ist vor Allem das von der Miethskaserne umspannte Gebiet der Vororte, der gewaltige Kreis zwischen Steglitz und Friedrichsberg. Von berufener Seite wird mir eine Summe der Speculationsgewinne genannt, die ich zögere, hier wiederzugeben.

An dieser Stelle haben wir nun die Ziffern zu recapituliren, welche wir auf Seite 74 für die Verschuldungszunahme in den Oberlandesgerichtsbezirken gefunden haben. Einer Specialisirung der Zahlen, wie wir sie für Berlin vornehmen konnten, ist leider nicht möglich. Indeß die vorstehenden Erörterungen werden jetzt klargelegt haben, was diese Ziffern für die städtische Bevölkerung der Monarchie zu bedeuten haben. —

Wir hören oft von den enormen Gewinnen des Bodenspeculanten. Ich habe an anderer Stelle gezeigt, wie diese Gewinne entstehen und wie theuer wir sie mit socialen Nothständen bezahlen. Es erübrigte noch, nachzuweisen, in welcher greifbaren Realität diese Neuwerthe in Erscheinung treten. Eine milliardenhafte Verschuldung des Bodens bei enorm gesteigerter Grundrente — in dieser widerspruchsvollen Formel haben wir die finanzielle Wirkung der Bodenspeculation; haben wir den nationalen Gewinn einer zwanzigjährigen, beispiellosen Werthsteigerung des städtischen Bodens.

Es ist eine besondere Erscheinung, die wir losgelöst haben aus der großen Anzahl eigenthümlicher Vorgänge, welche uns das Bild der städtischen Bodenfragen bietet; und sie verdient es im einzelnen und an sich betrachtet zu werden. Der Mehrwerth des Bodens ist vorhanden; aber er bedeutet eine Last, und jede Besteuerung würde diese Last nur vermehren.

Unter solchen Umständen begegnet die Auflage einer Besteuerung besonderen Bedenken. Die technische Durchführbarkeit, von der wir später handeln werden, mag hier zunächst außer Betracht bleiben; über die volkswirthschaftliche Wirkung aber kann hier schon kein Zweifel sein: wie der Speculationsgewinn, so überwälzt sich auch die Steuer vermittelst der Miethskaserne. Unter dem heutigen Monopolsystem endigt jede Neubelastung der Bodenbesitzer in einer Mehrbelastung der Miether. Wenn eine Baustelle, die heute 50000 Mk. kostet, mit 10000 Mk. Steuern belastet würde, so würde sie morgen 60000 Mk. kosten; die schlimme Lage der Miether würde durch die Ueberwälzung der Steuern noch verschlechtert.

Die inneren administrativen Mängel des Berliner Systems treten auch an dieser Stelle klar hervor. Die Miethskaserne ist eine Steuerschraube ohne Ende. Jede Leistung, welche der Grundbesitz tragen sollte, wird auf die Miether abgewälzt. Unter diesem System ist das hier besprochene Steuerobject einfach unfaßbar.

Eine Reform des Wohnungswesens muß vielmehr voraufgehen und ihr Ziel kann nur das eine sein: den Mehrwerth des städtischen Bodens nicht mehr zum Gegenstand einer Speculation und Verschuldung werden zu lassen, sondern ihn in den Besitz der Berechtigten, das ist der städtischen Bürger, überzuführen.

Unter diesen Voraussetzungen stehen wir einer gänzlich veränderten Lage gegenüber. Die künstliche Scheidung der städtischen Bevölkerung in Boden- und Häuserspeculanten einerseits und in gänzlich einflußlose „Miether" andererseits hört auf. Die Befriedigung des Wohnbedürfnisses erfolgt nicht mehr vermittelst der Speculation, sondern vermittelst der Capitalsanlage. Der Mehrwerth des städtischen Bodens verwandelt sich nicht mehr in eine Hypothek, sondern in Eigenthum.

(Der nachfolgende Abschnitt bis zum Schluß Seite 90 handelt lediglich von der Besteuerung.)

Wir stehen nun vor der principiellen Frage, ob eine derartige sociale Reform gleichzeitig mit einer Besteuerung verbunden werden dürfe.

In den hier vertretenen administrativen Reformen ist eine solche Combination in keiner Weise begründet, noch darf sie in irgend einer Weise als Vorwand benutzt werden. Die Verbindung mit einer Steuerfrage kann deshalb durchaus keine organische, sondern nur eine zeitliche und äußerliche sein; und hierin findet sie ihre Motivirung lediglich in der augenblicklichen Finanzlage.

Die Nothwendigkeit der Beschaffung neuer Staatseinnahmen wird hier als erwiesen und die Umgestaltung des städtischen Wohnungswesens als voraufgehend angesetzt. Diese letztere Reform nun ist keineswegs eine rein distributive; sie setzt vielmehr unmittelbar bei der Preisbildung der Bodenwerthe ein und schafft für deren Ausgestaltung völlig veränderte Grundlagen. Dem städtischen Bürger soll die vielfache Last des Speculantenthums — die sociale und die ökonomische — abgenommen werden; gleichzeitg wird ihm ein erheblicher Vortheil — die Möglichkeit des Erwerbs eigenen Bodens — zugewandt. Wir haben gesehen, daß unter dem heutigen System der Mehrwerth des städtischen Bodens immer zum Gegenstand einer Mehrbelastung des städtischen Bürgers wird; unter einem veränderten System, das den Zwang der Miethskaserne durchbricht und reale Grundbesitzer schafft, würde dieser Neuwerth zum Träger eines Vermögenszuwachses werden; er kann alsdann sehr wohl einer Besteuerung unterworfen werden. Nicht allein die heutige Finanzlage, sondern die allgemeinen Grundsätze der Besteuerung würden eine solche Auflage rechtfertigen. Ihr Object ist der Mehrwerth, der aus der Umwandlung von Ackerland in städtisches Bauland immer entstehen muß; und ihre Voraussetzung ist die Ueberleitung dieses Mehrwerths in das Eigenthum der grunderwerbenden Bürger.

II.

Die Form der Besteuerung.

Die Ermittlung einer zutreffenden Form der Besteuerung bietet erhebliche Schwierigkeiten, und es ist nothwendig, daß wir uns zunächst die Verhältnisse, unter denen sich der städtische Grund und Boden im Handel befindet, vergegenwärtigen.

Die Thätigkeit, welche den Gewinn aus städtischen Baugrundstücken zum Gegenstand hat, und die wir allgemein Bodenspeculation nennen, ist keineswegs eine einheitliche und gleichmäßige; wir haben hier vielmehr zwei Klassen zu unterscheiden:

1. die Speculation mit eigenem Capital,
2. die Speculation mit fremdem Capital,

— die Speculation der starken und der schwachen Hand.

Die Speculation der starken Hand ist es, die einen förmlichen Ring in weitem Kreise um die Großstädte gelegt hat, die Grundstücke sind baar ausbezahlt worden, es cumulirt sich keine Zinslast, und der Besitzer braucht nicht zu verkaufen, ehe er nicht den ihm convenirenden Preis erzielt. Bis dahin bleiben die Grundstücke vom Verkehr ausgesperrt.

Anders der capitalschwache Speculant. Er hat auf sein Terrain nur eine gewisse Anzahlung geleistet und muß für die Hauptsumme jährlich einen erheblichen Zins aufbringen. Diese Zuzahlung kann er nicht lange aushalten. Er kann also nur Grundstücke erwerben, deren Bebauung in naher Zeit zu erwarten steht; er ist auf rasche Umsätze angewiesen und kann niemals für längere Zeit die Bauthätigkeit aussperren.

Diese rein äußerliche Scheidung ist von großem Belang; denn aus ihr ergeben sich die zwei möglichen Formen der Besteuerung: eine Besitzsteuer und eine Besitzwechselsteuer. Die Speculation vollzieht sich eben in zwei ganz verschiedenen Formen; in der einen, die sich der zusammenhängenden Landflächen, und in der andern, die sich der eigentlichen Baustellen bemächtigt. Beide Arten durch ein und dieselbe Steuer zu treffen, ist unmöglich; derartige Versuche sind in der Praxis stets fehlgeschlagen. Jede Gewinnbesteuerung

muß sich die Aufgabe stellen, mit der Erwerbsform Schritt zu halten, ihr weder vorauszugehen noch nachzufolgen; und ich glaube, daß gerade in dem vorliegenden Fall dieser Anforderung wohl genügt werden kann.

Dem Capitalisten, der zwanzig Jahre lang nicht verkauft, kann man durch keine Umsatzsteuer beikommen; der Baustellenspeculant, der alle Jahre, oft sogar nach wenig Wochen, realisirt, bietet keinen Raum für eine Besitzsteuer. Die Voraussetzungen für die Gewinnbildung sind verschieden, und ihnen muß die Abgabe sich anpassen.

Parallel nun mit dieser theoretischen läuft eine praktische Frage. Mit dem Etatsjahr 1895 geht die Besteuerung des Grundbesitzes an die Gemeinden über.

Die Besteuerung des Grundbesitzes allerdings; aber nicht des Grundbesitzwechsels. Zwischen beiden besteht ein großer Unterschied. Der Wechsel des Grundbesitzes und die damit verknüpfte Verschiebung in den politischen und ökonomischen Verhältnissen sind Vorgänge, welche das Staatsinteresse unmittelbar berühren. Die Regelung des Immobiliarverkehrs gehört zu den vornehmsten Aufgaben des Staates auf allen seinen Verwaltungsgebieten und es ist nicht vorauszusetzen, daß die Regierung sich der Einwirkung auf diesen Verkehr irgendwie entäußern wolle.

Wir haben in der voraufgehenden Abhandlung (Grundsätze d. städt. Bodenpolitik) gesehen, wie bedeutsam gerade der Besitzwechsel auf die Preisbildung der Bodenwerthe einwirkt; er bildet das vornehmste Hilfsmittel der Preistreiberei. Indeß auch dort, wo sich die Zustände nicht in solchem Maße zugespitzt haben, ist der Einfluß des Besitzwechsels auf die Gestaltung der Bodenverhältnisse anerkannt und leicht nachzuweisen. Unter allen Umständen bleibt die Uebertragung des Grundbesitzes ein Vorgang nicht von localem, sondern von allgemeinem Staats-Interesse; gerade in einer Zeit, wie die gegenwärtige, die von Bodenfragen in Stadt und Land gleichmäßig bewegt wird, scheint es doppelt nothwendig, daß der Staat die Voraussetzungen des Grundbesitzwechsels bestimme und daß er seine Befugnisse auf diesem Gebiet ungetheilt in der Hand behalte. —

Den Gemeinden ist das weite Gebiet der Besteuerung des Grundbesitzes zugewiesen; die Aufgabe gegenüber den Baustellen besteht hier in der sachgemäßen Ausgestaltung einer Grundbesitzsteuer. Daß den Gemeinden hierin eine gebührende Einnahmequelle zugetheilt wurde, mit deren Erschließung kaum noch begonnen ist, zeigt sich aus den Grundsteuerbeträgen des Jahres 1891. In den sechs größten Städten der Monarchie wurde an Grundsteuer erhoben:[1]

Berlin	Mk.	9400
Breslau	=	7208
Cöln	=	51738
Magdeburg	=	23731
Frankfurt a. M.	=	22568
Hannover	=	4986

Das sind gewiß bescheidene Summen gegenüber den Milliarden, die den Besitzern zufließen, und ein Mehrertrag ist hier unschwer herbeizuführen. Die gleichmäßige Behandlung der unbebauten Grundstücke wird man hier aufgeben müssen, und an ihre Stelle wird die im Gemeindeverband sehr wohl durchführbare differentielle Behandlung des Grundbesitzes treten.

Für die staatliche Umsatzabgabe, mit der wir uns hier näher zu beschäftigen haben, kommen nicht die lokalen Verschiedenheiten, sondern nur die allgemeinen Voraussetzungen des städtischen Bauwesens in Betracht.

Die principiellen Anforderungen, welche an eine solche Steuer zu stellen wären, fasse ich in folgenden drei Punkten zusammen:

1. Die Besteuerung muß mit der Beseitigung des heutigen Speculantenmonopols verknüpft sein.
2. Sie darf die Bauthätigkeit nicht erschweren.
3. Sie soll — ihrer speciellen Tendenz gemäß — die landwirthschaftlichen Betriebe nicht belasten.

[1] Drucksachen des Hauses der Abgeordneten 17. Legislaturperiode V. Session 1892/93, B zu Nr. 7.

Die erste Forderung ist als grundlegend dieser ganzen Abhandlung voraufgestellt worden; die zweite zieht ihre Consequenzen dahin, daß die Auflage außer Zusammenhang mit dem Gebäudewerth stehen muß; die dritte aber umschließt gleichzeitig die Definition und die Durchführbarkeit der proponirten Steuer.

Wenn eine solche Steuer die Landwirthschaft nicht treffen soll, so haben wir uns die Frage vorzulegen: bis zu welcher Grenze des Bodenpreises ist die landwirthschaftliche Bestellung des Bodens allgemein ausführbar? Gelingt es uns, eine Werthgrenze zu finden, jenseits deren ein landwirthschaftlicher Betrieb mit Nutzen gemeinhin nicht mehr möglich ist, so haben wir die Sicherheit, daß von jeder Steuer außerhalb dieser Grenze die productive Ausnutzung des Bodens nicht getroffen wird. Wir wissen alsdann, daß solches Land aus dem Begriff des Productionslandes ausgeschieden und in die Klasse des Speculationslandes eingetreten ist.

Wir haben also zunächst eine solche allgemein anwendbare Preisgrenze zu ermitteln. Von der Benutzung der Grundsteuer-Einschätzungen muß hier abgesehen werden, da selbst ein beliebig hoher Multiplicator für unseren Zweck keine sicheren Anhaltspunkte ergeben würde.[1]

Das Gesammtbild der Bodenwerthe eines national geschlossenen Gebietes finden wir in dem reichhaltigen Material, welches das französische Ministerium der Landwirthschaft im Anschluß an die Erhebungen des Jahres 1882 veröffentlicht hat.[2] Der Kaufwerth, der Umfang und das Anbauverhältniß des französischen Bodens ist in folgender Tabelle übersichtlich zusammengestellt.

---

[1] Die Angaben von Verkaufspreisen zeigen ein Schwanken vom 40fachen bis zum 120fachen des Grundsteuer-Reinertrages. Vgl. hierüber auch Bartels, Reinerträge des landwirthschaftlichen Großbetriebs. Zeitschrift des Kgl. preuß. statist. Büreaus. 1889. S. 243.

[2] Statistique agricole de la France publiée par le Ministre de l'Agriculture. Résultats généraux de l'Enquête Décennale de 1882. Nancy 1890.

Werthklassen	Umfang in Hektaren	Verkaufswerth nach Klassen Francs	Verkaufswerth pro Hektar Francs
1. Gelände von besonderem Werth (Gärten, Obstzüchtereien 2c.)	668 515	3 829 089 098	5502 05
2. Ackerland und auf gleicher Stufe zu schätzendes Gelände[1]	25 452 452	57 514 810 648	2197,43
3. Wiesen und Weide	4 804 440	14 799 518 127	2960,92
4. Weinberge	2 109 250	6 887 902 398	2968,24
5. Forstland	8 144 718	6 256 930 960	745,13
6. Haideland	8 108 806	1 894 532 180	206,70
7. Nutzland, zuvor nicht besonders aufgeführt	747 478	901 238 664	1282,29
	50 035 159	91 583 966 075	

Wenn wir von der an Umfang äußerst geringen Klasse 1 absehen, so steht der höchste Werth des Bodens bei Klasse 4 mit 2968 Francs pro Hektar.

Eine ähnliche Zusammenstellung für das Gebiet der preußischen Monarchie liegt nicht vor. Wir müssen uns deshalb im Allgemeinen an die französischen Ziffern halten. Höchstens könnten wir versuchen, durch einige scharf contrastirende Stichproben uns die Abstände der heimischen Bodenwerthe zu vergegenwärtigen und einige Vergleichsziffern zu gewinnen. Ein solcher Versuch ist natürlich weit davon entfernt, ein irgendwie allgemeines Bild der Preislagen und Preisunterschiede zu bieten, mit denen wir hier zu rechnen haben. Es kann sich lediglich darum handeln, an einer Reihe von Einzelziffern zu prüfen, ob wir in einer Durchschnittsziffer das Gebiet der reinen Landwirthschaft abgrenzen können.

Das hierfür zur Verfügung stehende Material ist äußerst dürftig. Einen umfassenden Ueberblick gewähren nur die Nachweise über die Neuverpachtungen der Domänen; sie erstrecken sich über den größten

[1] In dieser Position ist, der französischen Steuergesetzgebung entsprechend, der Grund und Boden der Gebäude enthalten, und zwar fictiv nach dem Werth von bestem Ackerboden geschätzt.

Theil der Monarchie und über die verschiedenartigsten Kulturen, gemäß folgender Tabelle:[1]

	Flächeninhalt in Hektaren	Pachtzins in Mark	pro Hektar
Ostpreußen	585	7 800	13½
Westpreußen	1657	32 010	19⅓
Brandenburg	914	40 482	44½
Pommern	1678	56 766	34
Posen	1358	26 154	12
Schlesien	720	7 287	10
Sachsen	1821	145 997	80¼
Hannover	4415	310 224	70⅓
Hessen-Nassau	410	15 226	39⅔
	13 558	641 916	47⅓

Der (zu 4 pCt.) capitalisirte Pachtzins würde einem Kaufwerth von 250—2000 Mk. pro Hektar entsprechen.

Werthangaben aus dem Osten in erheblicher Zahl finden wir in Sering's Werk: „Die innere Colonisation im östlichen Deutschland". Zu erwähnen sind hier besonders die Ankäufe der Ansiedlungscommission in Westpreußen und Posen; sie umfassen (bis Dezember 1891) ein Gebiet von 58330 Hektar und ergeben einen Durchschnittspreis von 614 Mk. pro Hektar. Private Erwerbungen von Rittergütern zeigen einen Ankaufspreis von 360 bis 450 Mk. pro Hektar; nach erfolgter Parzellirung einen Verkaufspreis von 735 Mk. pro Hektar und mehr. —

In den „Berichten über die bäuerlichen Besitz- und Wohlstandsverhältnisse" (III. Session des Kgl. Landesökonomie-Collegiums 1883) finden sich Preisangaben über Gutsverkäufe aus verschiedenen Provinzen; die Preislagen bewegen sich zwischen 600 und 2000 Mk. pro Hektar.

Aus dem hochwerthigen und stark parzellirten Boden der Rheinprovinz wählt der landwirthschaftliche Verein für Rheinpreußen[2] zweimal 31 Parzellen und ermittelt deren Verkaufswerthe: sie ergeben einmal bei einer Gesammtfläche von 429½ Ar einen Ver-

[1] Verhandlungen des Hauses der Abgeordneten. 5. Session der 17. Legislaturperiode 1892/93. 4. Band, Aktenstück 24.

[2] Jahresbericht an das Ministerium für Landwirthschaft, Bonn 1891, S. 85.

kaufspreis von 13042 Mk., das ist 3040 Mk. pro Hektar; das andere Mal bei einer Gesammtfläche von 666$^3/_4$ Ar einen Verkaufspreis von 18535 Mk., das ist 2780 Mk. pro Hektar.

Schon in diesen wenigen Ziffern hebt sich eine Minimalgrenze ab, welche der französischen Klasse 4 entspricht.

Für unsern Zweck ist es indeß besonders wünschenswerth, einige Angaben für die Preise von Agriculturland in unmittelbarer Nähe großer Städte zu ermitteln — Preise, auf welche das Speculationsmoment bereits seinen Einfluß übt.

In den Verwaltungsberichten der westlichen Stadtgemeinden finde ich nur ein Beispiel, das eine Preisangabe enthält: die Gemeinde Elberfeld erwirbt im Jahre 1884 $2^1/_2$ Hektar zu Parkzwecken für 5745 Mk., das ist 2298 Mk. pro Hektar.[1]

Von besonderem Werthe wird es deshalb sein, wenn wir den Preis landwirthschaftlich benutzten Geländes auf dem klassischen Boden der Grundstücksspeculation — in unmittelbarer Nähe von Berlin selbst, feststellen können. Wir finden hierfür den sichern Nachweis in den umfangreichen Erwerbungen, welche die Gemeinde Berlin für Berieselungszwecke vorgenommen hat. Diese Ankäufe umfassen ein Gebiet von 8661 Hektar; sie vertheilen sich auf die Jahre 1874 bis 1893. Bis zum Jahre 1888 waren 6649 Hektar angekauft zum Preise von insgesammt 12485420 Mk., das ist durchschnittlich 1877 Mk. pro Hektar. In diesem Preis ist jedoch der Werth der Gebäude und des Inventars mit einbegriffen.[2]

Im Laufe der Jahre 1888/89 wurden die Güter Sputendorf und Kleinbeeren, 480 resp. 473 Hektar groß, für insgesammt 1800000 Mk. erworben, das ist 1888 Mk. pro Hektar, wiederum einschließlich der Gebäude und des Inventars.[3]

Wir sind indeß noch in der Lage ermitteln zu können, wie sich hier der Preis für Agriculturland unter für den Verkäufer besonders günstigen Verhältnissen stellt. Es handelt sich um den im Juni dieses Jahres erfolgten Ankauf des Gutes Gütergotz, bei dessen Erwerb die Gemeinde Berlin in der Auswahl erheblich beschränkt war

[1] Verwaltungsbericht der Stadtgemeinde Elberfeld, 1884, S. 94.
[2] Verwaltungsbericht des Magistrats 1882/88. Bd. I, S. 73.
[3] Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin. Jahrg. XVI, XVII, S. 261.

und außerdem noch in dem Einspruch der Nachbargemeinden mannigfache Schwierigkeiten fand. Der Kaufpreis des 678 Hektar großen Gutes betrug 1192866 Mk., das ist 1760 Mk. pro Hektar, einschließlich der Gebäude, jedoch ausschließlich des Inventars.[1]

Des Contrastes halber sei hier erwähnt, daß der Werth eines Hektars Berliner Bauland bei nur 60 Mk. pro Quadratmeter — das ist 880 Mk. pro Quadratruthe, ein höchstens an der Peripherie bestehender Preis — 600000 Mk. beträgt. —

Ueberblicken wir nun die vorstehenden Ziffern und vergleichen sie mit der Tabelle der französischen Bodenwerthe, so dürfte es nicht schwer halten, eine geeignete Grenzlinie zu bestimmen: bei einem Verkaufswerth von 2500 Mk. pro Hektar scheint die richtige Grenze der Steuerfreiheit zu liegen. Die hochwerthige Klasse 1 der französischen Tabelle umfaßt nur $1^1/_3$ pCt. der Gesammtfläche und $4^1/_2$ pCt. des Gesammtwerthes; ein ähnliches Verhältniß wird wohl bei uns obwalten. Dieser höhere Werth mag nun wiederum durch Momente allgemeinen Charakters — durch die Nähe großer Städte, durch ein besonders dichtes Eisenbahnnetz, durch Verlegung öffentlicher Anstalten u. s. w. — herbeigeführt sein; er mag auch auf echter Grundrente — auf besonderer Qualität des Bodens — beruhen; das hier aufgestellte Princip wird durch solche Ausnahmen nicht durchbrochen. Die proponirten Anfangssätze sind zudem so niedrig, daß auch hochwerthiges Agriculturland bei eventuellem Verkauf nicht beschwert wird.

Gleichviel indeß, ob man die Grenze bei 2500 Mark oder etwas höher annehme — in dem Princip der landwirthschaftlichen Nutzungsgrenze finden wir den Ausgangspunkt einer Steuer, die niemals fehlschlagen kann; unter Festhaltung dieses Grundsatzes sind wir sicher, daß nichts anderes getroffen werden kann, als das Steuerobject, wie es in der ersten Hälfte dieses Aufsatzes definirt wurde: der Mehrwerth, welcher durch die Umwandlung von Ackerland in städtisches Bauland entsteht.

---

[1] Einschließlich des Mobiliars, sowie des lebenden und todten Inventars Mk. 1400000. Vorlagen des Magistrats für die Stadtverordneten zu Berlin vom 22. April und 27. Mai 1893.

Die hier besprochene Besteuerung charakterisirt sich demnach als eine allgemeine Abgabe beim Besitzwechsel von Liegenschaften, die nach ihrem Verkehrswerth *nicht* der landwirthschaftlichen Production dienen. Die grundlegende Bestimmung könnte folgendermaßen lauten:

> Die Liegenschaftsabgabe wird erhoben beim Besitzwechsel von Grundstücken, deren Erwerbspreis 2500 Mark pro Hektar übersteigt.

Nach dieser Fassung würde indeß der Gebäudewerth in Ansatz kommen und der Hausverkauf würde generell, was keineswegs beabsichtigt ist, unter die Steuer fallen. Wir wissen allerdings, daß die gegenwärtigen Zustände, speciell im Berliner Häuserhandel, unhaltbar sind; es genügt, wenn an dieser Stelle auf die Schilderungen Seite 63/65 verwiesen wird. Indeß ist, wenn wir zu einer Sanirung der Grundbesitzverhältnisse kommen, auch ein Herabgehen dieses Uebelstandes zu erwarten. Es empfiehlt sich deshalb, den Gebäudewerth von der Besteuerung auszunehmen, durch eine Bestimmung folgenden Inhalts:

> „Der Werth der mit dem Grundstück dauernd verbundenen Gebäude bleibt bei der Berechnung des steuerpflichtigen Betrages außer Ansatz.
>
> Als Werth der Gebäude gilt die Summe, mit welcher dieselben bei einer in Deutschland zugelassenen Gesellschaft gegen Feuerschaden versichert sind."

Die Steuersätze würden nach dem Princip der allmäligen Progression anzunehmen sein, etwa in folgender Steigung:

Hektarwerth	bis		Mk.	frei
2 501	"	5 000	"	½ Prozent
5 001	"	7 500	"	1 "
7 501	"	10 000	"	2 "
10 001	"	50 000	"	3 "
über		50 000	"	4 "

Es erübrigt noch eine Schätzung des zu erwartenden Ertrages der Steuer vorzunehmen. Auch hierfür giebt uns nur das statistische Jahrbuch der Stadt Berlin die genauen Anhaltspunkte in folgenden Ziffern:

Grundbesitzwechsel im Jahre 1890.[1]

Freiwillig verkaufte Grundstücke.

a. unbebaute		Mk. 82 329 379
b. bebaute Mk. 491 477 294		
ab Feuerkassenwerth der Gebäude	= 285 821 570	
bleibt event. steuerfällig		= 205 655 724

Subhastirte Grundstücke:

a. unbebaute		= 4 619 916
b. bebaute Mk. 25 263 757		
ab Feuerkassenwerth der Gebäude	= 17 648 200	
bleibt event. steuerfällig		= 7 615 557
	Summe	Mk. 300 220 576

Es fragt sich nun, wie die Wohnungsreform — die Umänderung des die Miethskaserne erzwingenden Bebauungsplanes — auf die Umsätze in den Grundstücken einwirken würde.

Jede Durchbrechung eines Monopols hat eine Steigerung des Verkehrs zur Folge. Daß dies hier in ganz besonderem Maße der Fall sein würde; daß die Nachfrage nach Bauparzellen sich ganz erheblich und dauernd steigern würde, bedarf keines Beweises. Die heutige Speculation fördert die Bauthätigkeit nicht, sondern schränkt sie ein; sie bringt die Grundstücke nicht in den Verkehr, sondern sperrt sie aus. Die Gewißheit eines gesteigerten Baustellenverkehrs ist ebenso in dem starren Zwang des seitherigen Systems, wie in den freien Grundlagen des künftigen enthalten.

Anders ist es mit dem S. 64 besprochenen Handel in Miethskasernen. Hier wird ein Herabgehen der Umsätze ausdrücklich gewünscht und erwartet. Ich will den Ausfall sehr erheblich, mit 25 pCt. (gleich 51413931 Mk.), veranschlagen; diesem Rückgang steht jedoch gegenüber:

a) Die absolute Steigerung des Verkehrs durch Ermöglichung des Erwerbs kleinerer Objecte, Miethshäuser, Eigenhäuser ꝛc.

b) Die progressive Steigerung durch Volksvermehrung.

Gleichwohl mögen hier die günstigen Momente außer Ansatz bleiben und nur die erwartete Minderung soll eingestellt werden. Es

[1] Statist. Jahrb. a. a. O., S. 246/247.

bliebe dann nach Abzug jener 51413931 Mk. ein steuerbarer Betrag von 248806645 Mk.; zu 4 pCt. gerechnet, ergiebt:

rund 10 Mill. Mark.

Hierzu: Die Vororte Berlins innerhalb des sogenannten „vormaligen weiteren Polizeibezirks" (Charlottenburg, Steglitz, Friedrichsberg); nicht gemäß des Areals, sondern nur gemäß der Bevölkerungsziffer geschätzt: rund 2 Mill. Mark.

Für jede weitere Berechnung fehlt es indeß an präzisen Angaben. Unter Zugrundelegung der einschlägigen Ziffern — der Bevölkerungsziffer, der Hypothekenbewegung, des Immobilienstempels — schätze ich den jährlichen Reinertrag einer Liegenschaftsabgabe für das Gebiet der preußischen Monarchie auf 30 bis 35 Millionen Mark.

Die Vorbedingung dieser Steuer ist jedoch die eingehend begründete Wohnungsreform. Nur dann ist die Auflage gerechtfertigt; nur dann ist das Object überhaupt faßbar. Unter dieser Voraussetzung mag die Steuer geringem Einwand begegnen, denn sie erfüllt alsdann jeden Anspruch. Sie kann niemals von den Pflichtigen abgewälzt werden; sie wird nur da erhoben, wo ein Neuwerth sich bildet; und sie wird nur von dem erhoben, dem dieser Neuwerth thatsächlich zufällt.

Von den Aufgaben der Verwaltung.

Die voraufgehenden Abhandlungen haben ein Gebiet betreten, das tiefgreifende Fragen des öffentlichen wie des privaten Intereſſes umſchließt. Nur ſchrittweiſe konnte hier vorgegangen werden. Rechtſchaffene Meinungen und langgenährte Vorurtheile; mächtige Intereſſen und ſchädliche Anſprüche haben zuſammengewirkt, um gerade die hier behandelten Probleme zu den ſchwierigſten der Volkswirthſchaft zu geſtalten.

Die Wohnungsfrage bildet ein Hauptſtück der ſocialen Frage, und damit iſt auch ſchon der Geſichtspunkt der Beurtheilung für die Meiſten im Voraus gegeben; Aenderung der Eigenthumsverhältniſſe fordert der Eine; ſociale Maßnahmen und diſtributive Reformen verlangt der Andere. Alte Programme und neue Geſetze — darauf läuft im Grunde genommen alle Action hinaus.

Das Studium der ſocialen Probleme kann indeß auch zu einer andern Auffaſſung führen: nachzuforſchen, ob denn die heutige Entwicklung ſich wirklich noch in Uebereinſtimmung befindet mit ihren urſprünglichen Grundlagen; ob die Mißſtände in unſerm Staatsleben aus fehlerhaften *Vorausſetzungen* hervorgehen, oder nur aus mißbräuchlicher *Anwendung*; mit einem Wort, ob wir *Principien* zu prüfen haben, oder *Thatſachen*. Eine ſolche Unterſuchung führt uns auf ein anderes Gebiet als das der Theoreme und Programme. Die Grenzen der Parteipolitik werden verlaſſen, und der Bereich der ernſten Arbeit des Staates beginnt. Es iſt die Auffaſſung, die dieſer Schrift zu Anbeginn voraufgeſtellt wurde: *Fragen der inneren Verwaltung* ſind es, die hier beſprochen werden ſollen.

Von diesem Standpunkt ausgehend, habe ich den Nachweis versucht, daß der anerkannte Nothstand im Wohnungswesen nicht hervorgeht aus irgend einer Rechtsordnung und Productionsweise, sondern daß er seinen Ursprung findet in einer bestimmten Verwaltungspraxis, die sich in keiner Weise auf die bestehenden Grundlagen des Besitzes und des Erwerbs stützt, sondern ihnen geradezu entgegenstrebt. Der Erbringung dieses Nachweises nach den verschiedensten Richtungen waren die ersten beiden der hier veröffentlichten Abhandlungen gewidmet. Der Aufbau des Berliner Wohnungswesens wurde systematisch geschildert; die innere Verbindung der einzelnen Vorgänge wurde dargelegt, und insbesondere haben wir gesucht, die Grundlagen für die Preisbildung der Bodenwerthe zu ermitteln. — In welcher Form der Mehrwerth des städtischen Bodens in Erscheinung tritt, wurde alsdann in der dritten der voraufgehenden Abhandlungen gezeigt.

In allen diesen Darlegungen sind wir streng den bestehenden Zuständen und der Statistik gefolgt. Aus den gegebenen Verhältnissen haben wir die Grundsätze entwickelt, auf denen die gegenwärtige Gestaltung beruht. Das Gebiet unserer Untersuchung war hierdurch nach einer bestimmten Richtung abgegrenzt: es betraf nur die lokale Selbstverwaltung und deren System und Princip.

In diesem vierten, abschließenden Theil haben wir uns nun ein weiteres Ziel zu setzen; es gilt, die locale im Zusammenhang mit der allgemeinen Verwaltung zu betrachten und den Theil in das Ganze einzufügen. Im engen Anschluß an unsere voraufgehenden Arbeiten haben wir eine Reihe allgemeiner Gesichtspunkte aufzustellen, von denen die Administrative ausgehen soll, wenn sie an eine Reform des städtischen Wohnungswesens herantritt.

Wir können diesen Zusammenhang nicht besser herstellen, als wenn wir den Gang unserer Untersuchungen kurz recapituliren und alsdann die neuen Fragen unmittelbar an das Ergebniß unserer früheren Darstellungen anknüpfen. —

Die Beurtheilung der Berliner Wohnverhältnisse erforderte eine umfassende Vorarbeit, für welche das Material aus der vorhandenen Statistik nicht zu entnehmen war. Die Aufnahme der Berliner Wohnungsstatistik erfolgt nach Preis, Lage und Anzahl der Woh-

nungen; die Ziffern werden von dem statistischen Amt nach den verschiedensten Richtungen durchgearbeitet und in gegenseitige Verbindung gebracht. Es fehlt indeß die Combination zwischen Miethsausgabe und Beschaffenheit der Wohnung; in dieser Hinsicht war zunächst eine Ergänzung der Ziffern erforderlich.

Die Vorfrage, die ich zu beantworten hatte, lautete demnach: eine bestimmte Miethsausgabe vorausgesetzt (in unserm Fall 150 bis 240 Mark) — wie ist die Wohnung beschaffen, die für diesen Preis geliefert wird? In welchem Stadttheil ist sie zu finden; aus wieviel Räumen besteht sie; ist sie nach der Straße oder nach dem Hofe belegen, und in welchem Stockwerk?

Die Aufgabe war gewiß keine leichte, wenn sie auch vereinfacht wurde durch die gleichmäßige Schablonisirung des Berliner Wohnungswesens; durchführbar war sie überhaupt nur dadurch, daß ich mir eine ganz bestimmte Preisgrenze setzte und meine Aufnahmen ausschließlich hierauf beschränkte. In einer dreiwöchentlichen Untersuchung und späteren mehrfachen Controle beschaffte ich mir das nothwendige Material, um die gestellte Frage im Allgemeinen beantworten zu können. Das Ergebniß waren die in dem Aufsatz „Berliner Communalreform" niedergelegten Angaben, und insbesondere die auf Seite 9 gezogenen Schlüsse, in denen die Wohnverhältnisse des Berliner Arbeiterstandes knapp präcisirt sind.

Geringere Schwierigkeit bot die nächste Aufgabe: die Beurtheilung des Geschäftsbetriebs der Berliner Hausbesitzer. Bei dem schwunghaften Häuserhandel fiel es leicht, ausreichende Angaben zu beschaffen und dieselben zu prüfen, ohne irgendwie in private Verhältnisse einzudringen.

Noch einfacher gestaltete sich die Behandlung des nächstfolgenden Gebietes: des Baugelder- und Hypothekenwesens. Die ersten Versuche förderten hier schon Zustände zu Tage, die für eine volkswirthschaftliche Arbeit jedes weitere Vorgehen überflüssig erscheinen ließen. —

Unsere Untersuchung zeigt hier einen gewissen Abschluß; sie hat uns zu dem Ergebniß geführt, daß weder Miether noch Hausbesitzer nach eigenem Willen oder besonderem Vorsatz handeln. Weder der einzelne Miether, noch der einzelne Hausbesitzer kann eine andere Form der Wohnungsproduction wählen, als die, welche wir durch-

gängig und überall gleichmäßig gefunden haben. Das Wohnungswesen empfängt seine bestimmende Gestaltung bereits in einer Instanz, die dem Häuserbau voraufgeht; die Wohnungsfrage ist eine Bodenfrage.

Mit diesem Schluß ist die Methode gegeben, die unsere gesammte Darstellung zu befolgen hat. Die Personen scheiden vollständig aus; der Einzelne ist nicht mehr verantwortlich, sondern das System. Wir mögen die betheiligten Stände gesondert und für sich betrachten und ihr ökonomisches Verhältniß erörtern, aber wir können sie nicht mehr loslösen aus dem Zusammenhang, der sie gemeinsam zu einem Organismus verbindet. Wir dürfen vor Allem nicht in die Manier unserer Zeit verfallen und eine bestimmte Erwerbsform vereinzelt für angreifbar erklären, wenn wir annehmen müssen, daß sie nicht für sich allein steht, sondern daß ihrem Eintreten eine frühere, vorbereitende Thätigkeit voraufgeht.

Welches ist nun die Grundlage, auf der zunächst die schematische Gestaltung der Berliner Wohnverhältnisse beruht? Die sichere Antwort lautet: es ist der hohe Bodenwerth, die Bodenspeculation. Doch mit dieser Kenntniß sind wir um keinen Schritt weiter, so lange uns die Thätigkeit des Bodenspeculanten selbst ein Mysterium bleibt, eine unvermeidliche Begleiterscheinung der bestehenden Erwerbsverhältnisse. In dieser Hinsicht, glaube ich, ist es gelungen, eine neue Auffassung zu begründen, und festzustellen, daß die Bodenspeculation durchaus nicht auf individueller Thätigkeit beruht, auch nicht auf allgemeinen ökonomischen Voraussetzungen, sondern auf ganz bestimmten, klar definirbaren Maßnahmen der verwaltenden Behörden. —

Wir sind alsdann der Bodenspeculation in vielfacher Weise nachgegangen; die Voraussetzungen dieses Erwerbs und seine thatsächlichen Wirkungen wurden auf den verschiedensten Gebieten erörtert, wir haben indeß an allen Stellen nur den Widerspruch, nirgends aber die Uebereinstimmung mit den Grundlagen unsrer Rechts- und Wirthschaftsordnung gefunden. Ein ursächlicher Zusammenhang gerade dieses, besonders schädlichen, Erwerbs mit unserer Productionsweise hat sich nirgends herausgestellt. Die vorhandenen Theorien — die wissenschaftlichen und weit mehr noch die darauf

aufgebauten politischen — haben an diesem wichtigsten Punkt der städtischen Bodenfrage versagt.

Es ist leicht zu sagen, das Capital hat den Berliner Boden expropriirt und die Accumulation innerhalb weniger Hände vollbracht. Doch wenn man auch den Capitalsbegriff im allerweitesten Sinne nähme — und der Himmel allein weiß, was heutzutage alles hier hinein definirt wird — das Capital wäre niemals im Stande gewesen, einen Grundbesitz im Werthe von fünf Milliarden Mark einer Handvoll sogenannter Hausbesitzer zu überantworten, die selber kein Capital haben. Das ist denn doch kein Werk des Capitals. Dazu bedurfte es des Eintretens eines mächtigeren Factors: die öffentliche Gewalt mußte sich in den Dienst des Speculantenthums stellen. Ein festgefügtes System von Verwaltungsmaßregeln mußte eine Zwangsschablone schaffen, die in Berlin das Einzelhaus ausschließt und lediglich die Miethskaserne zuläßt. Der Eigenbesitz am Boden ist proscribirt, nicht durch das Capital, sondern durch die Verwaltung; und nun allerdings erfolgte die Wohnungsproduction — nicht etwa in der Form, welche das Capital — sondern in der Form, welche die alles monopolisirende Speculation vorschreibt.

Kein Capitalismus, sondern schlechte Verwaltung — das ist die Lehre, die wir aus der Berliner Bodenpolitik empfangen. Das communale Gebiet wäre das letzte, auf dem man an ein unabwendbares Fatum, an prädestinirte Ereignisse glauben möchte. Die handelnden Parteien wenigstens halten sich bei solchem Glauben nicht auf. Das Greifbare liegt hier viel zu nahe, als daß man sich von dem Unfaßbaren leiten ließe. Der Kampf, der hier ausgefochten wird, steht auf realem Boden; es ist ein Kampf um die Executive, und die Entscheidung wird sich immer darum drehen, ob die ausführende Gewalt dem Interesse einer einzelnen Klasse dienen soll, oder der Sorge um das Gemeinwohl.

In der Fortführung unsrer Arbeiten wenden wir uns nunmehr zu der Erörterung einer Reihe von Fragen, die mit administrativen Aufgaben zusammenhängen.

Wenn im Nachfolgenden von der Verwaltung gesprochen wird, so ist hierunter allgemein die innere Verwaltung zu verstehen, gleichviel, ob die jeweiligen Functionen von einer staatlichen Behörde ausgeübt werden, oder einer communalen Behörde übertragen sind. Die äußere Scheidung fällt für die folgenden, principiellen Erörterungen weg; die Verwaltung wird als einheitliches Ganze betrachtet, das seine Befugnisse nach einheitlichen Grundsätzen ausübt.

Ebenso beziehen sich die nachfolgenden Darlegungen nicht mehr ausschließlich auf Berlin. Daß ein System, das für den Einzelnen so außerordentliche Vortheile bringt, seinen Weg nach andren Städten finden mußte, ist selbstverständlich; in welcher Ausdehnung und mit wie rascher Steigerung dies geschieht, haben wir aus den Ziffern Seite 73/74 gesehen. Das Urbild der Berliner Zustände wird allerdings auch im Nachfolgenden immer wieder hervortreten, besonders wenn es sich um die Verwendung statistischen Materials handelt, das wir nur hier in der erforderlichen Reichhaltigkeit zur Verfügung haben. —

Wir knüpfen mit unsern Erörterungen bei dem zuletzt besprochenen Thema an, es betraf die Preisbildung der Bodenwerthe. Ihr gegenüber ist vor Allem eine principielle Stellungnahme der Verwaltung erforderlich und wir berühren direct den Kern der Sache, wenn wir als erste die Frage aufwerfen: Sind hohe Bodenpreise ein Vortheil oder ein Nachtheil für den Staat? Darf die Verwaltung dabei mitwirken, daß die Bodenpreise gesteigert werden?

Die Preisbildung der Bodenwerthe vollzieht sich auf Voraussetzungen, die nicht allgemein gleichmäßig sind; sie zeigen einen völlig verschiedenen Charakter, je nach der Verwendung des Bodens; das ist, je nachdem dieser der landwirthschaftlichen Production oder dem städtischen Häuserbau dient. Der Boden selbst bleibt allerdings in jedem Falle unbeweglich und unvermehrbar; die divergirenden Eigenschaften zeigen sich in den Producten und in der Nutzung, deren unterscheidende Merkmale wir in Kürze festzustellen haben.

Die Producte der Landwirthschaft sind beweglich und — nach der heutigen Lage unsres Transportwesens — an jeder Stelle und

zu jeder Zeit beliebig vermehrbar. Die Verwaltung ist auf diesem Gebiet völlig außer Stande, für einen Kreis von Producenten ein Monopol zu statuiren.

Das Substrat des Häuserbaues aber — das Bauland — ist an keiner Stelle und zu keiner Zeit beliebig vermehrbar. Die verfügbare Fläche ist immer begrenzt. Die Verwaltung kann hier mit Leichtigkeit durch ihre Maßnahmen ein Monopol schaffen, und sie hat es durch die Miethskaserne in der krassesten Form gethan.

Der stärkste Preishebel — das Monopolrecht — kann also in dem zweiten Fall angewandt werden, in dem ersten Fall aber nicht. Die Thätigkeit der Verwaltung muß demnach je nach der Bodennutzung von ganz verschiedenen Gesichtspunkten ausgehen.

Eine weitere Scheidung ergiebt sich, wenn wir die Preissteigerung des Bodens nach ihren *unmittelbaren Ursachen* betrachten.

Eine Differenzirung ließe sich hier nach den verschiedensten Richtungen durchführen und eine ganze Reihe von Kategorien könnte aufgestellt werden. Wenn wir indeß lediglich nach den *ökonomischen Vorgängen* fragen, die in der Preissteigerung zum Ausdruck kommen, so haben wir nur zwei Momente zu unterscheiden; diese sind:

1. *Erhöhung des Bodenwerthes durch nützliche Aufwendung* (Melioration).
2. *Erhöhung des Bodenwerthes ohne nützliche Aufwendung* (Preistreiberei, Bodenspeculation).

In diesen beiden Momenten sind die charakteristischen Merkmale der Werthsteigerung des Grund und Bodens umschlossen; auf ihre Unterscheiduug muß sich vor Allem das Interesse der Volkswirthschaft concentriren. Nach beiden Richtungen haben wir nun zu untersuchen, welche Wirkungen gegenüber dem Nationalvermögen im Falle einer Werthsteigerung hervortreten.

Verwaltung, Capital und Arbeit streben gemeinsam dahin, dem Boden einen höheren Ertrag abzugewinnen. Der Landwirth sinnt auf vortheilhaftere Bewirthschaftung, mit hohen Kosten legt er Meliorationen an; der Staat führt unter großen Ausgaben bessere Communicationen herbei; alle Factoren vereinigen sich, um den

Bodenertrag zu steigern, und die Steigerung des Bodenwerthes ist die natürliche Folge. Sollte nun nicht der Rückschluß gestattet sein, daß hohe Bodenpreise immer ein Zeichen des Fortschritts, des vermehrten Nationalwohlstandes sind?

Nähern wir uns unserer Frage noch auf einem anderen Wege. Es ist ein bekannter Satz: Wer bewirkt, daß dort, wo bis dahin eine Weizenstaude wuchs, fortan deren zwei wachsen, der hat seinem Vaterlande den größten Dienst erwiesen. Und der Speculant, der uns zur allerintensivsten Ausnutzung des Bodens zwingt, sollte nicht ebenso als ein Wohlthäter des Landes gelten?

Nein. Denn die Thätigkeit der Beiden ist geradezu entgegengesetzt. Die Bodenmelioration fügt dem Boden Capital und Arbeit hinzu und das Resultat ist ein vermehrtes und höherwerthiges Product. Die Speculation fügt dem Boden ein Forderungsrecht hinzu, und das Resultat ist: daß Capital und Arbeit erst in der Höhe dieses Forderungsrechtes hinzutreten müssen, um durch ihre Leistungen den gleichen Betrag wett zu machen.

Das eben ist das Charakteristische der Bodenspeculation, daß sie niemals Grundrente schaffen, niemals mit Capital und Arbeit sich amalgamiren kann; sie bleibt ihnen immer entgegengesetzt. Dieser Speculationsgewinn ist überhaupt kein Werth, sondern ein Servitut, das dem Boden aufgelegt wird und von der Bevölkerung getragen werden muß — eine Last für den einzelnen Bürger und für den Staat.

Jedem Betrag, den die Speculation gewinnt, steht sofort der gleiche Verlust für die Gesammtheit gegenüber; und dieser Verlust vermehrt sich in sich selbst, da er die Production auf ihrer ersten, untersten Stufe trifft. Er wächst demnach durch Zuschläge in dem Maße, als die Güter in ihrer Verarbeitung oder Verwendung vorschreiten; er muß durch eine fortwährend erhöhte Zubuße ausgeglichen werden. Gleichviel, ob auf dem vertheuerten Boden Getreide oder ein Haus gebaut wird, ob das Haus zur Wohnung, oder zu Geschäften, oder zu Fabrikzwecken dient — Verschuldung und Miethssteigerung, höherer Zins, höhere Miethe, das sind nur verschiedene Namen für denselben Begriff.

Ein Volk, dessen Boden durch speculative Belastung vertheuert wird, tritt unter den erschwerendsten Bedingungen in den Wettbewerb. Es wird auf dem Weltmarkt immer überlegene Gegner finden; seine Concurrenzfähigkeit ist herabgedrückt. Die anderen Lasten, welche ein Volk übernehmen muß, kommen hier nicht in Betracht; denn hierin findet ein Ausgleich statt, mit ihnen werden nützliche oder nothwendige Leistungen entlohnt, und jedes andere Culturvolk muß die entsprechenden Lasten seinerseits tragen. Die Bodenvertheuerung aber bedeutet eine Vorbelastung; sie trifft das Volk einseitig und vereinzelt, sie ist keiner Erleichterung und keines Ausgleichs fähig, sie muß von der nationalen Production getragen werden. —

Ganz entgegengesetzt verhält sich die Werthvermehrung durch nützliche Aufwendung. Wir können hier den Begriff der Melioratio, der Grundstücksbesserung[1] in dem weitesten Sinne verstehen; sie ist immer von Vortheil für die Nation. Es ist ferner gleichgültig, ob der Aufwand für die Melioration aus privaten oder aus öffentlichen Mitteln erfolgt. Die Wirkung auf das Nationalvermögen ist immer eine günstige. Es ist gleichgültig, ob der Privatmann sein Landgut drainirt und dadurch eine reichere Ernte erzielt; ob der Kreis eine Chaussee herstellt und dadurch günstigere Anfuhr ermöglicht; ob der Staat einen Canal anlegt und dadurch bessere Verbindungen schafft; ob er eine Eisenbahn baut und dadurch ein Absatzgebiet erschließt; ob — auf industriellem Gebiet — der Privatmann Fabriken oder Wohngebäude errichtet; ob die Gemeinde Ladestraßen und Häfen vorsieht — in allen Fällen bildet sich Grundrente und das Nationalvermögen hat gewonnen.

Die Werthvermehrung des Bodens durch Melioration ist ein Fortschritt, die Werthvermehrung durch Speculation ein Rückschritt für das Gemeinwohl. Die erste muß von der Verwaltung gefördert, die zweite rückhaltlos bekämpft werden, gleichviel, an welcher Stelle sie hervortritt.

Keine Last trifft ein Volk so schwer, als die speculative Vertheuerung des Bodens; nichts zehrt so nachhaltig am nationalen

[1] Vgl. Arnold, Eigenthum in den deutschen Städten, S. 173.

Wohlstand, wie diese dauernde, jährlich wiederkehrende Vergeudung von Capital und Arbeit, wie sie durch den Gewinn des Bodenspeculanten erzwungen wird. Auf keinem Gebiet aber besitzt auch die Verwaltung so zahlreiche Handhaben des Eingreifens, wie gegenüber dem Speculantenthum; denn seine Thätigkeit ist niemals und nirgends eine selbständige; sie bedarf der Mitwirkung und der Einrichtungen des Staates in hunderterlei Formen. Für das Gebiet, das wir hier behandeln — das ist in den Städten — haben wir die Voraussetzungen für die Bodenspeculation zuvor bis ins Einzelne dargelegt, die Grundlagen, auf denen sie beruht, genau festgestellt, die Formen, in denen sie ihren Gewinn realisirt, nachgewiesen. Diesen Landschaden der Preistreiberei darf die Verwaltung in keinem Fall fördern; sie hat ihm vielmehr im Interesse der Allgemeinheit mit allen Kräften und Mitteln entgegenzutreten. —

So lange die Verwaltungspraxis das Speculantenthum einseitig fördert, wird ihr aus diesen Kreisen nur Lob gespendet; sobald sie indeß irgend welchen allgemeinen Interessen Geltung verschaffen will, spricht man von Eingriffen in die Freiheit des Eigenthums, in die Heiligkeit des Privatbesitzes.

Freiheit und Privatbesitz! In Berlin zählen wir auf hundert Haushaltungen vier nominelle Hausbesitzer; auf einem Gebäudewerth von $2^3/_4$ Milliarden stehen $3^1/_2$ Milliarden Hypotheken. Und diese allgemeine Expropriation nennt man Eigenthum; diese traurigen Zustände soll der Staat als Freiheit und Privatbesitz beschirmen.[1]

Gleichviel; wir haben mit der thatsächlichen Entwicklung eben so gut zu rechnen, wie mit der Nothwendigkeit einer Reform. Wir müssen deshalb die Frage stellen: Bedeutet es eine Verletzung des Eigenthums, wenn die Verwaltung gegenüber dem Massenmiethshaus besondere Vorschriften festsetzt?

---

[1] Das Allgemeine Landrecht dachte einst anders. Der durch die Städteordnung aufgehobene § 78, II. Th. 8. Titel, lautete: „Die Zahl der Bürgerhäuser soll erhalten; auch deren mehrere, ohne besondere Erlaubniß des Magistrats, nicht in eins zusammengezogen werden." Der Wille und die administrative Auffassung des Gesetzgebers, auch gegenüber einer Zunahme der Bevölkerung, gehen hieraus klar hervor.

Das Recht der Behörden, bestimmte Bauordnungen zu erlassen, beruht auf gesetzlichen Befugnissen und ist in seiner Anwendung durch Gerichtsentscheide bestätigt. Indeß gerade dieses Recht bezeichnet der Speculant als einen Eingriff in das Privateigenthum, und gerade damit verschiebt er die Rechtsbegriffe.

Die erste Frage, die sich die Verwaltung einem Neubau gegenüber vorzulegen hat, lautet: welchem Zweck dient dieser Bau. Ist durch die Art der Verwendung jedes allgemeine Interesse ausgeschlossen, so wird die Aufsichtsbehörde an solchen Bau keine anderen Anforderungen stellen, als die, welche durch die Straßen- und Feuerpolizei bedingt werden. Soll aber der Bau nicht der Benutzung des Besitzers, sondern einem gewerblichen Unternehmen dienen, so hat die Behörde diejenigen Anforderungen zu stellen, die sich aus der Natur des Betriebes von selbst ergeben. Nicht die Behörde ist es in diesem Fall, die das Eigenthumsrecht beschränkt, der Unternehmer selbst ist es, der auf sein unbeschränktes Eigenthumsrecht verzichtet, um seinen Besitz in irgend einem gewinnbringenden Betrieb zu verwerthen.

Mit dem Augenblick, in dem der Besitzer sein Grundstück zur Errichtung eines Massenmiethshauses verwendet, hat nicht die Verwaltungsbehörde, sondern er selbst hat den Charakter des Grundstücks verändert. Er hat die private Nutzung aufgegeben und einen Gewerbebetrieb an ihre Stelle gesetzt. Der Besitzer einer Miethskaserne ist nichts anderes als ein Gewerbtreibender, dessen Gewerbe im Vermiethen von Wohnungen besteht, und als solcher muß er auch betrachtet werden. Das ursprüngliche Eigenthumsverhältniß ist vollständig, und zwar von Seiten des Inhabers umgestaltet worden.

Erfreulicherweise beginnt diese Auffassung auch in den Reihen der Nächstbetheiligten, der Hausbesitzer selbst vorzudringen. Der Grundbesitzerverein Berlin Südwest und Süd, der mit seinen 1042 Mitgliedern einen erheblichen Theil des Berliner Grundbesitzes repräsentirt, hat seinem letzten Jahresbericht (1893) eine längere Erklärung über die Stellung der Hausbesitzer angefügt. Der Bericht, der eine klare und offene Darlegung mit ruhiger und sachlicher Sprache verbindet, führt insbesondere aus:

„Der Hausbesitzer ist immer mehr in die Kategorie der Gewerbetreibenden eingetreten. Kann hieraus den Hausbesitzern kein Vorwurf gemacht werden, so liegt ihnen doch die Pflicht ob, aus dieser Aenderung der Verhältnisse die richtigen Consequenzen zu ziehen.

„Wir legen Capitalien in Grundbesitz an, um einen höheren Zinsfuß zu erzielen, als es bei Festlegung derselben in Hypotheken möglich ist. Wir sind berechtigt, einen höheren Zinsfuß zu beanspruchen, da wir ebenso ein Risico eingehen, wie jeder andere Gewerbetreibende, da der Besitz eines Hauses ebenso, wenn auch nicht in demselben Grade, Arbeit mit sich führt, wie der Gewerbebetrieb.

„Unsere Gegner nennen zwar den Hausbesitz und das Vermiethen von Wohnungen einen müheloſen Erwerbszweig, gleichwohl sind sie häufig genug am wenigsten geneigt, sich diesem „müheloſen Erwerbszweig" zu widmen.

„Die Möglichkeit aber, sich durch Vermiethung von Wohnungen eine höhere Rentabilität des Vermögens zu verschaffen, rechtfertigt auch eine Vorbelastung des Grundbesitzes. Ist sie in Berlin gerechtfertigt, so ist sie es auch überall da, wo der Hausbesitz ein Gewerbetrieb geworden ist."[1]

Klarer und richtiger kann man es nicht darstellen, daß der Charakter des Bodens durch das Massenmiethshaus, und zwar von Seiten des Inhabers, völlig verändert wird. Es ist gar nicht abzusehen, in welcher Weise man etwa die gegentheilige Auffassung aufrecht erhalten wollte.

Die Anerkennung bestehender Verhältnisse liegt im Interesse aller Betheiligten und kann auf die Dauer doch nicht umgangen werden. Das Gefühl des Unrechts wird nur durch den hervorgerufen und genährt, der die thatsächlich vorhandenen Zustände in Abrede stellt; irgend ein berechtigtes Interesse kann auf solche Weise niemals gefördert werden. Vor allem aber wüßte ich nicht, mit

---

[1] „Das Grundeigenthum", XII. Jahrgang (1893), Nr. 48. Der lesenswerthe Bericht umfaßt etwa zwei Spalten und giebt zu Einwendungen in der Hauptsache nur da Anlaß, wo die Leistungen des Grundbesitzes auf dem Gebiet des Steuerwesens besprochen werden.

welchem Recht man gerade von der Verwaltung verlangt, daß sie gegen offenkundige Thatsachen die Augen verschließen soll, während sie doch die Verantwortung täglich und nach jeder Richtung hin zu tragen hat.

Der Uebertritt eines Grundstücks aus dem Bereich des privaten in den des öffentlichen Interesses kennzeichnet sich durch neue, weitgehende Complicationen auf allen Administrationsgebieten. In welchem Maße dies in wirthschaftlicher und politischer Hinsicht der Fall ist, haben wir in den voraufgehenden Abhandlungen zur Genüge gesehen; es wird sich späterhin noch zeigen, daß das Massenmiethshaus auch auf dem Gebiete der Besteuerung die Eigenschaften des Grundbesitzes vollständig verändert. Demgegenüber kann die Verwaltung in keiner Weise etwa auf dem Gebiete des Bauwesens die Fiction aufrecht erhalten, die Entstehung der Miethskaserne sei ein Vorgang des privaten und nicht des öffentlichen Interesses. Die Thatsachen gehen dennoch ihren Gang; die Verantwortung bleibt die gleiche; sie wird dem Staate aufgezwungen, und er hat sich zu entscheiden, ob er sie übernehmen kann und darf.

Die Verwaltung muß demnach die Voraussetzungen bestimmen für die Zulässigkeit einer Bodenumwälzung, die dem Privateigenthum seinen Charakter nimmt, und deren Folgen ausschließlich dem Staate und der Gesammtheit zur Last fallen. Ein Eingriff in den Privatbesitz ist hierin in keiner Weise zu erblicken, wie denn auch der Anstoß zu dieser Umwälzung nicht vom Staate ausgeht. —

Die Verwaltung ist neuerdings vielfach bestrebt gewesen, durch administratives Eingreifen eine bessere Gestaltung der städtischen Wohnverhältnisse herbeizuführen. Die Nothwendigkeit, daß in dieser Hinsicht noch durch specielle Vorschriften, insbesondere durch ein Wohnungsgesetz, vorgeschritten werde, scheint allgemein anerkannt.

Wir haben nunmehr den besonderen Aufgaben, die auf diesem Gebiet liegen, näher zu treten und die Frage zu stellen: in welcher Form kann die Verwaltung auf das städtische Bauwesen einwirken?

Das Wohnungswesen zeigt sich uns nur äußerlich als geschlossenes Ganze; im einzelnen haben wir indeß drei getrennte

Verwaltungsgebiete auszusondern, und für die Herstellung der städtischen Wohnung drei Stadien zu unterscheiden:

1. Bebauungsplan,
2. Häuserbau,
3. fertige Wohnung,

— entsprechend den Functionen der Bauverwaltung, der Baupolizei und der Wohnungspolizei. In allen drei Stadien kann die Verwaltung eingreifen, und in allen dreien thut sie es auch heute in ausgesprochenster Weise. Wir haben demnach hauptsächlich zu erörtern, wie die Aussichten für den thatsächlichen Erfolg sich auf jedem jener drei Gebiete gestalten. Wir beginnen unsere Darlegung mit dem dritten Gebiet, auf dem sich die neueren Reformvorschläge vorzugsweise bewegen, es ist das der Wohnungspolizei.

Die Vorschriften, welche sich auf die fertige Wohnung beziehen, kann man als die einfachsten und als die wirkungslosesten bezeichnen; sie sind leicht auf dem Papier zu entwerfen, aber sie bleiben auch todte Buchstaben, so lange sie für sich allein stehen. Ein Wohnungsgesetz, das lediglich bestimmte Anforderungen an die fertige Wohnung stellen, die heutigen Grundlagen des Häuserbaus aber unverändert lassen würde, wäre gleichbedeutend mit einer gutgemeinten Anweisung, die aber Niemand honoriren kann.

Man muß nicht glauben, daß die Berliner Hauswirthe aus Tyrannei für 75 Thaler nichts weiter liefern, als ein ärmliches Gelaß; man muß nicht vermuthen, daß die Berliner Arbeiter aus Verkommenheit in eine solche Häuslichkeit noch Schlafburschen aufnehmen. Hauswirthe und Miether stehen gleichmäßig unter dem Zwang ökonomischer Verhältnisse; es giebt keinen Hauswirth, der nicht mit tausend Freuden das Schlafstellenwesen von seinem Grundstück verbannt sehen möchte; es giebt keinen Arbeiter, der seine Stube nicht lieber mit seiner Familie allein bewohnen möchte.

Eine Reform, die an dieser Stelle allein einsetzen wollte, wäre ganz werthlos, auch wenn man das Gesetz mit einem Heer von Executivbeamten umgeben wollte. Man denkt hierbei wohl an die Erfolge der socialen Gesetzgebung auf dem Gebiete des Fabrikwesens. Ein Vergleich mit der Wirksamkeit der Fabrikinspectoren ist indeß hier nicht zutreffend.

Zunächst ist die Zahl der Fabriken geringfügig gegenüber der Zahl der Wohnungen. Die Wohnungsinspection bei schlechten Wohnverhältnissen würde, wenn sie nicht ganz oberflächlich sein soll, ein außerordentlich großes Personal erfordern. Die Zahl der für Inspection und Controle nothwendigen Besuche — noch vermehrt durch den Umstand, daß die Arbeiterwohnungen unter Tags häufig verschlossen sind — stellt hier eine schwer zu bewältigende Aufgabe.

Für's zweite: dem gegebenen Zahlenverhältniß entsprechend ist die Zahl der Monirungen des Fabrikinspectors vergleichsweise gering; vor allem ist ihre Ausführung möglich, sie kann leicht überwacht und eventuell erzwungen werden. Bei der Wohnungsinspection ist dies keineswegs der Fall. Weitgehende Beanstandungen werden sich in der Praxis kaum durchsetzen lassen. Die hauptsächliche Befugniß des Inspectors wird sich hier auf die Sperrung gesundheitsschädlicher Wohnungen erstrecken; hierzu aber bieten auch die vorhandenen Gesetze und Organisationen die nothwendige Handhabe. Eine größere Strenge in der Anwendung wäre erwünscht; doch stößt man auch hier wieder bei dem gegenwärtigen Stande des Wohnungswesens auf thatsächliche Bedenken. Der ausgewiesene Miether findet schwer ein anderes und kaum ein besseres Unterkommen; ohne Noth würde er das schlechtere Quartier gewiß nicht bezogen haben.

Am wenigsten aber werden sich — unter den heutigen Umständen — die Erwartungen erfüllen, die man an eine viel vertretene Forderung knüpft: die Vorschrift eines minimalen Luftraumes für jeden Insassen der Wohnung. Diese Bestimmung richtet sich gegen die überfüllten Räume; vor allem erhofft man hiervon die Beseitigung des Schlafstellenwesens.

Ein solcher Erfolg ist nun in keiner Weise zu erwarten. Bei den heutigen Miethspreisen ist das Schlafstellenwesen eine Nothwendigkeit; schon durch seinen Umfang allein beweist es seine Berechtigung. Die Familie ist zu diesem Nebenerwerb gezwungen, um die Miethe zu erschwingen; ebenso kann der Schlafbursche sich für seinen normirten Preis heute kein anderes Quartier beschaffen. Diese Zustände sind eben in den Verhältnissen begründet.

Gesetz und Verordnung können hieran nichts ändern und wenn man auch vor jedes Haus einen Beamten stellen wollte. Eine polizeiliche Schutzbestimmung wird nur dann thatsächlich durchgeführt,

wenn sie im Interesse derer liegt, die sie zu schützen berufen ist. Dies ist aber hier nicht der Fall, denn das Schlafstellenwesen ist heute allen Betheiligten unentbehrlich und von der gegenwärtigen Form der Wohnverhältnisse nicht zu trennen.

Die Wohnungsinspection kann hier noch weniger ausrichten, denn die Schlafleute sind unter Tags abwesend; der Thatbestand wird hier um so weniger festzustellen sein, je mehr er unter Strafe gestellt ist. Der beste Wohnungsinspector ist und bleibt der Wohnungsinhaber; was er nicht zu erreichen vermag, dazu kann ihm auch kein Gesetz verhelfen.

Auf diesem wichtigsten Gebiet darf man in keiner Weise darauf ausgehen, die Symptome zu kuriren und die Krankheit bestehen zu lassen. Der einzige Ausweg — und dabei der natürlichste und sicherste — bietet sich in der Möglichkeit einer freieren Gestaltung der Wohnungsproduction, wie dies auf Seite 16 bis 19 dieser Schrift eingehend und im Zusammenhang dargelegt ist. Die bessere Wohnung entsteht von selbst, wenn der heutige Zwang der Einpferchung aufgehoben ist. In dieser Hinsicht aber vermag ein vereinzeltes, aus dem Zusammenhang losgelöstes Wohnungsgesetz nichts auszurichten.

Ganz anders sind die Voraussetzungen für die administrative Thätigkeit in den beiden ersten Stadien der Wohnungsproduction, den Gebieten der Bauordnung und des Bebauungsplans. Hier kann in der That mit sicherer Aussicht auf Erfolg eingegriffen werden, und hier vor Allem muß es geschehen. Die Entwicklung des Wohnungswesens, wie sie in Berlin und nach seinem Vorbild in anderen Städten zu Tage tritt, ist eine fehlerhafte und schädliche; die erste Sorge einer Reform muß demnach dahin gehen, daß diese Zustände an ihrem erkennbaren Ursprung umgeändert werden und daß auf dem wichtigsten Gebiete communalen Lebens künftig nicht mehr das Speculanteninteresse ausschließlich entscheide. —

Der Bebauungsplan bildet die constituirende Grundlage des gesammten städtischen Bauwesens. Auf dieser Basis vollzieht sich die Preisbildung der Bodenwerthe, erfolgt die Ausgestaltung der Grundstücke und empfängt das Baugewerbe seine bestimmende Richtung. Was hier verfehlt wurde, das ist in späteren Instanzen nicht

wieder gut zu machen. Die Baupolizei kann im Gemeininteresse Vieles und Hervorragendes leisten; sie ist indeß niemals im Stande, die Fehler des Bebauungsplans zu corrigiren.

In den Städten kann die Straßenanlage allein das Massenmiethshaus und die Hofwohnung einerseits erzwingen, oder andererseits verhindern; die Bauordnung kann in dieser Richtung mildernd oder erschwerend eingreifen; einen bestimmenden Einfluß auf die Bauweise aber vermag sie nicht mehr auszuüben, und wo sie es versucht, ist das Ergebniß unbefriedigend. Der Bebauungsplan schafft das städtische Bausystem; die Bauordnung regulirt den eigentlichen Häuserbau. Auf beiden Gebieten sind hervorragende Aufgaben zu lösen und jeder Erfolg ist hier erreichbar, wenn beide Verwaltungszweige ihre Bestrebungen nach einem gemeinsamen Ziele hinlenken; wenn einheitliche und gleichmäßige Grundsätze hervortreten, nach denen sich der Grundbesitz und das Baugewerbe dauernd richten können. —

Gemäß der hier gewählten Reihenfolge, die mit der fertigen Wohnung begann, besprechen wir zunächst das zweite Gebiet der Wohnungsproduction; es ist das der Bauordnung. Es handelt sich hier nur um die Ermittelung allgemeiner Grundsätze und wir werden demnach Alles fernhalten, was dem Specialgebiet des Technikers angehört.

Zu den hervorragendsten Aufgaben der Baupolizei gehört die Beschaffung von Licht und Luft für die einzelnen Wohnungen. Diesem Bestreben setzt das System der Hofwohnung einen unbesiegbaren Widerstand entgegen,

Die Verbreiterung der Höfe vermag hier keine genügende Abhilfe zu schaffen; eine durchgreifende Lufterneuerung kann weder auf den geschlossenen Höfen selbst, noch in den angrenzenden Wohnungen irgendwie stattfinden. Luftzufuhr und Durchzug sind hier nach jeder Richtung abgesperrt, und ob dieser feststehende Luftwürfel etwas größer oder kleiner ist, das ändert wenig an der ganzen verfehlten Anlage. Der Hof ist und bleibt ein Luftschacht; er hat stagnirende und niemals, wie die Straße, strömende Luft.

Dem gegenüber ist es nicht zu rechtfertigen, wenn man von der hygienischen Bedeutung der 30 Meter breiten Berliner Straße spricht, während dreiviertel der Bevölkerung nichts anderes kennt,

als den fünfgeschossig überbauten Hof. Die Baupolizei soll hier nicht mildernd, sondern reformirend eingreifen. Die jetzige Vertheilung des Baulandes ist eine fehlerhafte; nicht breite Straßen und tiefe Höfe, sondern zahlreichere, für Wohnungszwecke schmälere Straßen müssen vorgesehen werden. So lange der Bebauungsplan das erstgenannte Princip festhält, sollte sich die Baupolizei nicht begnügen, ihm den ergänzenden Grundsatz der Hofverbreiterung entgegenzubringen; sie sollte vielmehr die Ueberbauung der Höfe für Wohnzwecke auf eine geringe Anzahl von Stockwerken beschränken und dadurch ihrerseits auf eine Vermehrung der Straßen hinwirken. Der Hof soll zu Fabriken und Lagerräumen dienen, aber nicht die Mehrzahl der Bevölkerung beherbergen.

Die Beseitigung der Hofwohnung muß die Baupolizei grundsätzlich und auf das Entschiedenste anstreben. Es ist der erste Schritt zur Verdrängung der Miethskaserne und zur Gesundung des städtischen Wohnungswesens. —

Die Anforderungen, welche die Baupolizei an die Errichtung der Bauten stellt, gehören in das technische Gebiet und sind hier nur allgemein zu besprechen. Die Baupolizei sollte sich von jeder Tendenz frei halten, die zur Schablonisirung führt und alle Bauten gleichmäßig behandelt. Der Flachbau sollte auf jede Weise gefördert werden, nicht nur, indem man geringere Ansprüche in feuerpolizeilicher Hinsicht stellt, sondern mehr noch, indem man hier eine größere Ausnutzung der bebaubaren Fläche gestattet. Auch der unbenutzte Boden muß bezahlt werden; jede zu weit gehende Forderung in dieser Richtung erschwert die Ausbreitung der Wohnungsfläche nnd begünstigt die Zusammendrängung der Bewohner in irgend einer der bekannten Formen.[1] Wo die offene Bauweise berechtigte Ansätze zeigt, da sollte sie durch entsprechende Vorschrift festgelegt werden; für die Großstadt selbst und ihre nächste Umgebung aber erscheint das Reihenhaus als der beste Ersatz der Miethskaserne und die Bauordnung sollte ihm so viel als möglich die Wege ebnen. —

---

[1] Diese sind: Verkleinerung der Räume, Verminderung der Zimmerzahl, Aufnahme von Schlafleuten. Vgl. hierüber auch meinen Aufsatz „Die Ziele der neuen Bauordnung", Preuß. Jahrb., Bd. 71, Heft 1.

Eine besondere Aufgabe erwächst der Baupolizei in den entfernteren Vororten einer Großstadt, in denen kein Bebauungsplan besteht. Wird hier der Speculation freies Spiel gelassen, so ist es selbstverständlich, daß sie ihren profitablen Erwerb nach jedem erreichbaren Fleck Landes verpflanzt. Die Procedur der Speculation ist an und für sich einfach genug; sie zeigt sich hier nur in ihrer ursprünglichen und unverfälschten Reinheit.

Der Bodenpreis ist billig; die erste Miethskaserne wird gebaut; über Nacht hat das Bauland den fünffachen Werth erlangt und das glückbringende System hat Eingang gefunden. Von hier ab hört die gesunde Entwicklung der Ortschaften auf; sie empfangen alle Nachtheile der Großstadt an deren Vorzüge.

Der Privatbesitz wird auch hier zerstört. Das Familienhaus und der Flachbau verschwinden. Die Miethen steigen; hinter den hauptstädtischen Preisen bleiben sie gerade um den Betrag des Fahrgeldes zurück.

Die Steuern gehen in die Höhe; die Leistungsfähigkeit der Bevölkerung aber geht rückwärts. Denn an Stelle des realen Grundbesitzers tritt der nominelle Hausbesitzer; an Stelle des steuerfähigen Grundbesitzes der übertragende Steuerhebel der Miethskaserne.

Die schwerwiegendsten und sofort erkennbaren Bedenken zeigen sich aber auf sanitärem Gebiet; sie allein schon verpflichten die Verwaltung zu prohibitivem Einschreiten.

In den neuen Massenmiethshäusern bilden sich unerträgliche Zustände heraus; denn alle jene Einrichtungen fehlen, die man hygienische nennt und die im Grunde genommen nichts anderes sind, als die nothwendige Ergänzung der gedrängten Bauweise, Diese Zustände sind typisch für die Berliner Vororte. In zahllosen Ortschaften hat man fünfgeschossige Miethskasernen aufgeführt, obwohl weder Canalisation noch Wasserleitung vorhanden ist. Die Abortanlagen für sämmtliche Stockwerke befinden sich zumeist auf dem Hof. Die Wasserversorgung für das Grundstück ist „privat"; d. h. auf dem Dachboden des Hauses befindet sich ein Wasserbehälter, der täglich einmal vollgepumpt wird. Wie das Wasser beschaffen sein mag, das aus diesen Wasserkasten kommt, läßt sich

leicht denken. Keine von all den Einrichtungen ist vorhanden, welche die Vorbedingung für den Bau von Miethskasernen bilden.

Irgend ein Grund oder auch nur ein Vorwand für diese Bauform gerade an solcher Stelle ist schlechterdings nicht aufzutreiben — ausgenommen das gewinnfreundliche Vorbild der nahen Großstadt. Der anwachsenden Ortsgemeinde werden neue Lasten aufgezwungen, die sie weder im Stande ist zu tragen noch zu vertheilen, und dies Alles ohne jeden sichtbaren Anlaß, lediglich in Ausbreitung eines benachbarten schlechten Beispiels und zum Vortheil eines profitablen Erwerbszweiges, der von der allgemeinen Schädigung zehrt. —

Die Errichtung von Miethskasernen auf dem flachen Lande, inmitten geradezu unerschöpflicher Bauflächen, ist wohl eine der stärksten Leistungen, die das Speculantenthum vollbracht hat. Nicht einmal der Schein einer Rechtfertigung ist hier zu finden. Derartigen Vorgängen muß die Verwaltuug generell und vorbeugend entgegentreten; ist erst ein Anfang gemacht, dann sind die weiteren Folgen nicht mehr abzuwenden. Die sporadische Errichtung von Miethskasernen ist unzulässig aus volkswirthschaftlichen und aus hygienischen Gründen; die Einführung dieser Bauform in ländlichen Gebieten auszuschließen, muß eine grundsätzliche Forderung der Baupolizei bilden. —

Es bleibt noch übrig, das erste und vornehmste Gebiet des städtischen Bauwesens zu erwähnen, den Bebauungsplan.

Mehr als eines solchen Hinweises bedarf es hier nicht, denn die Bedeutung des Gegenstandes selbst ist zuvor auf das Eingehendste besprochen worden. Wir haben gezeigt, was an der Handhabung des Bebauungsplans verfehlt und was daran zu reformiren ist; wir haben gesehen, daß die hier getroffenen Maßregeln entscheidend sind für die Gestaltung der städtischen Bodenverhältnisse. Der Verwaltung warten hier die hervorragendsten Aufgaben; sie findet hier ein Feld der Bethätigung, auf dem sie ihre besten Kräfte vereinigen soll, — auf dem aber auch der Erfolg ihrer Handlungen, der guten wie der schlimmen, unbedingt gesichert ist.

Während zu einer Recapitulirung der im Einzelnen gemachten Reformvorschläge sich hier kein Anlaß bietet, mögen noch einige

allgemeine Bemerkungen, welche das Gebiet des Bebauungsplans betreffen, hier Platz finden.

Im allgemeinen glaube ich, daß es wünschenswerth wäre, daß das in Deutschland meist angewandte Schachbrettsystem verlassen würde und daß man sich der Straßenführung nähere, die der englische Städtebau zeigt. Das Quadrat, die der Bebauung wie dem Verkehr gleich ungünstige Form, ist hier vermieden, die Längslinie (Verkehrslinie) ist betont; Querstraßen sind in dem Maße vorgesehen, wie es die Communication erfordert. Der Ausdehnung der Stadt ist eine bestimmte Richtung gegeben; die Verkehrsbewegung und hiermit die Ausbildung der Verkehrsmittel findet die günstigsten Bedingungen; die Straßenführung und -Vermehrung erscheint hier wesentlich erleichtert — alles Vorzüge, die dem Quadratsystem fehlen, auch da wo es nicht so tendenziös verarbeitet wurde, wie in Berlin.

Wenn wir die vorstehenden Ausführungen über die drei Gebiete der Wohnungsproduction zusammenfassen, so ergeben sich folgende Schlüsse:

Die bestimmende Gestaltung des gesammten städtischen Wohnungswesens erfolgt in den beiden ersten Stadien der Wohnungsproduction. Die Maßnahmen der Verwaltung, die an dieser Stelle getroffen werden, sind in jedem Falle von der einschneidendsten Bedeutung für die städtische Bevölkerung und jede gemeinschädliche und monopolistische Tendenz ist hier ihres Erfolges sicher. Der Wille und die Verpflichtung des Staates, weitgehende administrative Befugnisse nicht dem Genuß des Sonderinteresses zu überlassen, muß daher klar hervortreten. Die Specialverwaltungen müssen aus den ihnen anvertrauten Gebieten jeden Mißbrauch fernhalten; von ihrer Thätigkeit im Einzelnen hängt es ab, ob eine gesunde, dem individuellen Bedürfniß entsprechende Entwicklung der Wohnungsproduction stattfinden kann.

Die Anforderungen, welche die Verwaltung an die fertige Wohnung stellt, mag sie in einem Wohnungsgesetz niederlegen; sie sollte sich jedoch zuvor davon überzeugen, daß diese Anforderungen erfüllbar sind — d. h. daß die Durchführung durch das Baugewerbe erfolgen kann und nicht durch polizeiliche Controle

erzwungen werden muß. Die Wohnung des Arbeiters werde nicht dem Fabriksaal gleichgestellt; das Gesetz betrachte sie als das Eigenthum der Familie, das ohne zwingenden Grund kein ungebetener Fremder betreten solle.

An den voraufgehenden Abschnitt, der von dem Bauwesen handelte, knüpfen wir die Besprechung einer Frage, die — man mag es offen anerkennen oder nicht — den Gang der Wohnungsreform wesentlich beeinflußt. Die Frage lautet: *Ist eine Reform der städtischen Wohnverhältnisse geeignet, das Uebergewicht der Städte gegenüber dem flachen Lande noch zu verstärken?*

Daß eine solche Frage gestellt werden muß, ist bezeichnend für die Anschauungen unsrer Zeit. Erfreulich kann eine solche Erörterung in keinem Falle sein; gleichwohl ist sie nicht zu umgehen. Wir werden uns indeß darauf beschränken, in gedrängter Kürze die significantesten Punkte hervorheben.

Daß schlechte Wohnverhältnisse den Zuzug nach den Städten nicht verhindern, wissen wir nur allzugut; die unbefriedigende Unterkunft hat die Zuströmenden nicht abgehalten. Für unser Thema würde es indeß nicht genügen, den *Gegenschluß* zu ziehen, der sich hieraus von selbst ergiebt; wir müssen darüber hinausgehen und den Nachweis führen: 1. daß gerade die Organisation des städtischen Wohnungswesens nach Berliner System den *Zuzug in die Städte vermehrt*; und 2. daß gerade *diese Organisation das Uebergewicht der Städte auf dem Creditmarkte verstärkt*.

Wir beginnen mit dem ersten Punkt. Das rasche Anwachsen der Städte hat selbstverständlich eine ganze Reihe von Ursachen; zu den hervorragendsten aber gehört der *leichte* und der *vermehrte* Erwerb. In beiden Richtungen hat das Massenmiethshaus unvergleichliches geleistet. Es hat eine Reihe von *besonderen* Erwerbszweigen geschaffen, die von der Wohnungsproduction als solcher ganz unabhängig sind und lediglich durch die specielle Form der Miethskaserne hervorgerufen werden. Diese Erwerbszweige gehören ferner (ohne den darin Thätigen irgend zu nahe zu treten) zu den *leichtesten*, welche die Großstadt bietet.

Von dem Umfang der Erwerbsarten, die hier in Frage stehen, mag uns eine kurze Aufzählung ein Bild geben. Der Stand der Hausbesitzer in Berlin umfaßt 15000 Personen; nach dem Berliner Hausstandsverhältniß von 4,28 Köpfen pro Familie entspricht dies einer Bevölkerung von 64000 Personen. — In den 21000 Berliner Miethskasernen empfangen ebenso viele Portiersfamilien freie Wohnung oder entsprechende Vergütung.

Die Zahl der Bodenspeculanten ist Legion; ich wage nicht, hier eine bestimmte Ziffer auszusprechen. Denn der Bodenspeculant nennt sich bald Banquier, bald Rentier; bald bildet er ein Consortium, bald eine Actiengesellschaft; bald erscheint die Bodenspeculation als Hauptgewerbe, bald bietet sie unseren vornehmen Bankinstituten einen willkommenen Nebenerwerb. Wer spielt nicht alles in Terrains? Man muß diese Leute schätzen, zählen kann man sie nicht.

Alsdann kommen die professionellen Häuserspeculanten; ihre Zahl und Bedeutung mag man an den Ziffern des ununterbrochenen Grundbesitzwechsels ermessen. Zuletzt ist noch der endlosen Schaar von Agenten und Vermittlern zu gedenken, die im Grundstücks-, Häuser- und Hypothekenverkehr thätig sind. —

Zu dieser regulären Truppe gesellt sich der gewaltige Troß der Irregulären, die zusammenlaufen, wo immer die Trommel gerührt wird; es ist die lockere Zunft der Bau- und Häuserschwindler.

Da ist der Hausbesitzer, der für 10 Mark den Tag Manifestations-Eide schwört, der Unternehmer, der die Häuser halb umsonst baut (die Hypothekenbanken sind gedeckt, die Lieferanten fallen aus), der Miether, mit dessen gefälschten Contracten ein Neubau ausstaffirt und weit über Preis an den Mann gebracht wird, die Strohmänner, die Hypothekenverschärfer, die Geldgeber, die Häuserschieber, ja, wer wollte auch nur eine erschöpfende Liste, geschweige denn die Zahl dieses Gesindels angeben. Ich will gern glauben, daß dieser marodirende Haufe den ehrlichen Existenzen oft recht lästig wird und daß die stabilirten Hausbesitzer es ernst meinen, wenn sie ihr Gewerbe von diesem Pack je eher je lieber gereinigt sehen möchten.

Wir wollen nicht den Versuch machen, die Personenzahlen zusammenzurechnen; die geringste Schätzung wird noch immer eine Ziffer ergeben, hinter der jedes productive Gewerbe weit zurückstehen

muß. Man hätte den blühendsten Zweig der rheinischen Industrie nach Berlin verpflanzen können, und er hätte keinen solchen Zuzug gebracht, wie die Ueberantwortung des Wohnungswesens an die Allmacht der Speculation. Es ist kein Zweifel, daß von der Bauspeculation mehr Leute leben, als von dem Baugewerbe selber; und eine Reform dieser Zustände wird Alles eher ergeben, als einen vermehrten Zuzug.

Der zweite Punkt, mit dem wir uns zu beschäftigen haben, betrifft die Verschiebung des Creditmarktes, welche durch die Boden- und Häuserspeculation bewirkt wird. Auch hier muß es bei einem knappen Hinweis sein Bewenden haben, und ich nehme fast Anstand, ein so schwieriges Gebiet mit kurzen Worten zu streifen. Das Thema erfordert eine gesonderte und eingehende Behandlung, die eine Darlegung des städtischen mit dem ländlichen Creditwesen verbindet und die ich einer späteren Arbeit vorbehalte. An dieser Stelle ist des Gegenstandes nur insoweit zu gedenken, als er in unmittelbarem Zusammenhang mit unserer Frage steht.

Die Hypothek nimmt unter den Anlagepapieren die stärkste Position ein; kein anderes Creditpapier erreicht annähernd solche Beträge. Eine vergleichende Aufstellung mag uns dies vor Augen führen.

Das Ergänzungssteuergesetz (Drucksachen des Hauses der Abgeordneten, 17. Leg.-Per. V. Sess. 1892/93, No. 6, Seite 53) stellt folgende Ziffern auf, die als Gegenstand des Capitalvermögens in Preußen in Betracht kommen:

Die Preußischen Staatsanleihen	6061000000
Die Reichsanleihen zur Hälfte	620000000
Die Communalanleihen	1200000000
Ausländische Werthpapiere in preußischem Besitz, schätzungsweise	1500000000
Der Besitz von Actien preußischer Actiengesellschaften	3350000000
Die Forderungen aus persönlichen Schulden	500000000
Hypotheken und Pfandbriefe[1]	16500000000
	29731000000

[1] Diese Ziffer dürfte noch zu niedrig gegriffen sein, da die Zunahme der Verschuldung in sechs Jahren allein ca. 5 Milliarden betragen hat (vgl. S. 74).

Die Hypothek mit ihren $16^1/_2$ Milliarden überwiegt bei weitem jede andere Form des Credits; die Vertheilung des Hypothekenmarktes ist demnach entscheidend für die Vertheilung des gesammten Credits. Innerhalb dieses Marktes findet nun eine ausgesprochene Verschiebung statt nach der Seite der Städte, und innerhalb der Städte nach der Seite der Großstädte.

Das Vorwiegen der Städte am Creditmarkt ergiebt sich aus den Ziffern Seite 74, nach denen die sechsjährige Zunahme der Hypotheken in den ländlichen Gerichtsbezirken 883 Millionen, in den städtischen dagegen 4008 Millionen betragen hat. Daß unter den Städten wiederum die Ansprüche der Großstädte überwiegen, zeigt sich an der Antheilziffer Berlins. Von der Gesammtsumme von $16^1/_2$ Milliarden preußischer Hypotheken, welche die obige Vermögenstabelle aufführt, entfällt gerade ein Viertel — im Jahre 1892 ca. 4 Milliarden — auf Berlin allein.

Eine völlige Ablenkung der anlagesuchenden Kapitalien zeigt sich in diesen Ziffern. So lange solche Unsummen von Bodenschuldwerthen am Markte sind, darf man sich allerdings nicht wundern, daß der Stand unserer Staatsanleihen im Vergleich zu denen anderer Nationen ein niedriger ist und daß neue Anleihen schwer Unterkunft finden. Die Hypothek saugt Alles auf und die städtische nimmt den Löwenantheil.

Im einzelnen läßt sich die Concentration des Hypothekarcredits noch mit einem prägnanten Beispiel belegen; es ist die Operationsweise der Hypothekenbanken. Es ist bekannt, daß die Hypothekenbanken von ganz Deutschland — auch die in den entferntesten Gegenden domicilirten — ihre Anlage mit Vorliebe in Berliner Grundbesitz bewerkstelligen (vgl. Anmkg.).[1] Wenn diese Banken mit

---

Der Gesetz-Entwurf nimmt eine durchschnittliche Verschuldung zu $39^4/_{10}$ Procent an und läßt die zu gewerblichen Zwecken benutzten Gebäude an dieser Stelle ganz unberücksichtigt (da sie zu dem gewerblichen Anlagecapital gerechnet werden). — Ich bemerke, daß eine Erhöhung der obigen Ziffer für das Ergänzungssteuergesetz belanglos ist, da der vermehrten Schuld auf der einen Seite eine vermehrte Forderung auf der anderen Seite gegenübertritt, insgesammt also Compensation stattfindet (vorausgesetzt, daß beide Contrahenten Inländer sind).

[1] Die Zeitschrift „Das Grundeigenthum" giebt in seiner Nummer 48 XII. Jahrg. 1893 eine Zusammenstellung von deutschen Hypothekenbanken, Ver-

ihrem ausgebildeten Apparat und ihren umfassenden Verbindungen eine so einseitige Tendenz verfolgen, so ist es begreiflich, daß das Privatcapital, dem diese Vorbedingungen abgehen, sich in der allgemeinen starken Strömung fortbewegt.

Den Zusammenhang dieser Erscheinung mit der Boden- und Häuserspeculation brauchen wir hier nicht mehr zu begründen; dies ist bis ins Einzelne bereits Seite 76 geschehen. Die Begründung liegt in dem einfachen Satz: Das Massenmiethshaus kennt keine realen Eigenthümer, sondern nur ein Grundstück, das Speculationszwecken dient. Auch die Vortheile, welche sich dem Hypothekarcredit unter solchen Verhältnissen bieten, sind an der gleichen Stelle zusammenhängend dargelegt. Mit einer bequemen Sicherheit bei hoher Belastung verbinden sich die lucrativsten Bedingungen, um die Capitalien anzuziehen. Die Verschuldung des Massenmiethshauses kann ruhig gesteigert werden bis zu einer Höhe, in der auf Agricultur-land nicht einmal der Wucherer sich hineinwagen würde. Denn für die Zinszahlung hat hier nicht der Besitzer, sondern der Miether aufzukommen. Aus dem gleichen Grunde kann der Creditnehmer einen hohen Zinssatz und außerdem noch Provisionen und Vergütungen gewähren, die den Landwirth, der seine Verpflichtungen selber herauswirthschaften muß, ruiniren würden.

Weiter können wir diesen Gegenstand hier nicht verfolgen; denn nicht den Creditmarkt selbst, sondern nur die Verschiebung innerhalb desselben haben wir zu besprechen. —

Die Präponderanz der Städte im Hypothekarcredit, die uns die Statistik zeigt, findet ihre organische Erklärung in der rein speculativen Ausgestaltung des Wohnungswesens. Die Production der Bauten

---

sicherungsgesellschaften und ähnlichen Instituten mit einem gesammten Hypothekenbestand von ca. $4^3/_4$ Milliarden, nach zwei Uebersichten getrennt.

	Gesammter Hypothekenbestand	Davon auf Berliner Grundstücke
Uebersicht I. umfaßt 25 Institute mit . .	2140172770	1301621648
Bei den 40 Instituten der Uebersicht II. mit war die Vertheilung nicht bekannt und wurde schätzungsweise angenommen auf	2523324243	1532725352

und die Realisirung der Speculationsgewinne — ein fast ebenso hoher Betrag — erfolgt hier gleichmäßig vermittelst der Hypothek. Somit stellt die Großstadt nicht allein weitaus die größten Anforderungen an den Creditmarkt; die Ueberwälzung der Zinslast auf die Miether setzt sie außerdem in Stand, für die Capitalsanlage die günstigsten Bedingungen zu bieten und jeden andern Creditnehmer bis zur erfolgten eigenen Befriedigung zurückzudrängen.

Die Vertreter der Landwirthschaft sind deßhalb im Unrecht, wenn sie glauben, daß eine Regelung des ländlichen Creditwesens erfolgen kann, so lange das städtische in seiner gegenwärtigen Organisation bestehen bleibt; und sie sind doppelt im Unrecht, wenn sie glauben, daß man die Städte der Ausbeutung durch die Speculation überlassen dürfe, ohne daß das gesammte Land hierunter leidet.

Wir wenden uns jetzt zu der letzten Frage; sie ist unter die hervorragendsten zu zählen und lautet: wie wirkt das System des Massenmiethshauses auf die Gemeindefinanzen?

Unsere Erörterungen bewegen sich hier ausschließlich auf dem Gebiete des Steuerwesens, und wir haben deshalb zunächst der Voraussetzungen zu gedenken, welche durch die neue Finanzgesetzgebung in Preußen geschaffen worden sind.

Die jetzt vollendete Neugestaltung des preußischen Steuersystems ist durchaus von keinen fiskalischen Gesichtspunkten ausgegangen. Das Reformwerk, mit dem der Name seines Urhebers dauernd verknüpft bleibt, hatte sich nicht die Vermehrung der Staatseinnahmen, sondern eine gerechtere Vertheilung der Steuerlast zur Aufgabe gestellt. Die Aufhebung der lex Huene, die Mehrerträge der Einkommensteuer und die Einführung einer Ergänzungssteuer schufen die Möglichkeit, auf staatliche Einnahmen im Betrage von 101 Mill. Mark zu verzichten, die sich zusammensetzten aus:

Grundsteuer	39907000	Mk.
Gebäudesteuer	35086000	=
Gewerbesteuer	19811000	=
Bergwerksabgabe	6926000	=
	101730000	Mk.

Mit dem Etatsjahr 1895 giebt der preußische Staat diese vier Hauptsteuern frei[1] und überläßt das Gebiet der Realsteuern den Gemeinden, damit sie ihre Finanzen selbständig und der communalen Entwicklung folgend, aufbauen.

Die dem Landtage überreichte Denkschrift[2] ist reich an reformatorischen und volkswirthschaftlichen Gedanken. Die Regierung hebt hervor, daß das seitherige System der Gemeinden, ihre Bedürfnisse zumeist durch Zuschüsse zu den Staatssteuern zu decken, unhaltbar sei. Zunächst waren jene Zuschläge im Laufe der Zeit zu einer absoluten Höhe gestiegen, die unerträglich geworden war; alsdann hatten sie eine neuerliche Steigerung erfahren, weil die Neu-Veranlagung der staatlichen Einkommensteuer eine erhebliche Vermehrung der Steuerbeträge zur Folge hatte.

Durch die Aussonderung der Ertragssteuern aus dem staatlichen System wird nun den Gemeinden die nothwendige Grundlage gegeben, auf welcher die Neugestaltung ihres eigenen Steuerwesens erfolgen soll. Gegenüber den Gemeinden zeigt die Reform demnach eine zweifache Tendenz:

1. Der übermäßigen Belastung ein und derselben Steuerquelle durch Staat und Gemeinde ist vorgebeugt. Nach der verschärften Veranlagung der staatlichen Einkommensteuer darf eine Vervielfältigung derselben durch communale Zuschläge nicht mehr stattfinden.

2. Durch staatlichen Verzicht auf die Realsteuern ist den Gemeinden ein eigenes unabhängiges Gebiet der Besteuerung zugewiesen. Die Ueberweisungen aus der lex Huene, die den Gemeinden ca. 30000000 Mk. zutrugen, fallen weg; die Besteuerung des Gewerbetriebs, die dem Staat ca. 27000000 Mk. einbrachte, geht statt dessen an die Gemeinde über. In der Höhe beider Beträge findet hier ein ungefährer Ausgleich statt[3]; für die

[1] Auch bei der Bergwerksabgabe ist keine einseitige Aufhebung erfolgt; der bergmännische Betrieb ist vielmehr gleichzeitig den gewerbesteuerpflichtigen eingereiht worden, während er bisher von der Gewerbesteuer befreit war.

[2] Drucksachen des Hauses der Abgeordneten. 17. Legislaturperiode. V. Session 1892/93, Nr. 8.

[3] Wenn auch die Gewerbesteuer den Gemeinden im einzelnen manche Vortheile bringen wird, besonders durch die sichere und gleichmäßige Etatisirung.

Neugestaltung des Finanzwesens in den Stadtgemeinden kommt demnach hauptsächlich das große Gebiet der Grund- und Gebäudebesteuerung in Betracht.

Die Gemeinden übernehmen mit der Besteuerung des Grundbesitzes aus den Händen des Staates einen Betrag von 75 Millionen Mark, dem indeß das Gesetz den Charakter einer *Ueberweisung* klar und deutlich abspricht. Nicht der *Steuerbetrag* wird überwiesen, sondern das *Steuergebiet*. Diese Scheidung ist keineswegs eine äußerliche; denn der Grundbesitz soll die communalen Lasten in *dem* Verhältniß tragen, wie er von den communalen Einrichtungen Vortheile zieht. Die communalen Aufwendungen kommen in hervorragender Weise dem Grundbesitz zu Gute und bewirken eine Werthsteigerung des Bodens; das Grundeigenthum — der auf Gedeih und Verderb mit der Gemeinde verbundene Besitz — soll demnach künftig das Rückgrat des communalen Steuerwesens bilden.

Soweit die Denkschrift, deren Gedankengang wir in Kürze wiederzugeben versucht haben. Wir haben nun zu untersuchen, welche thatsächlichen Voraussetzungen die *Besteuerung des Grundbesitzes* überall da findet, wo das Massenmiethshaus entweder zur unbedingten Herrschaft gelangt oder in sichtbarem Vordringen begriffen ist.

Der Fundamentalsatz, den wir unserer Darstellung voraufzustellen haben, lautet: Nicht der Grundbesitz wird besteuert, sondern der Grundbesitzer; nicht das Gebäude, sondern der Hausbesitzer. In der Landwirthschaft und bei dem Familienhaus entstehen dadurch keinerlei Schwierigkeiten; ganz anders ist es unter dem System, mit dem wir es hier zu thun haben. Es ist ohne weiteres klar, daß die Steuertechnik hier eine völlige Verschiebung erfährt. — Gleichwohl muß man nicht glauben, daß es sich hier um nichts anderes handele, als um eine rein mechanische Operation der Steuervertheilung. Die veränderten Eigenschaften des Grundbesitzes wirken unendlich viel weiter, und wir werden, wo wir ihnen im Einzelnen nachgehen, ganz unvermittelt neue Erscheinungen finden.

Unsere folgenden Darlegungen werden dem Nachweis zweier Sätze gewidmet sein:

1. das System des Massenmiethshauses bewirkt, daß der Grundbesitzer niemals Träger der communalen Steuerlast sein kann; daß vielmehr das Grundeigenthum jeglicher Steuerfähigkeit entzogen ist;

2. dies System bewirkt ferner, daß die communale Steuerlast stets von denen getragen werden muß, denen niemals die Werthsteigerung des städtischen Bodens zu Gute kommt.

— Zwei Wirkungen, so fehlerhaft und unerträglich, daß ich glaube, sie allein würden genügen, um dem System, aus dem sie hervorgehen, das Urtheil zu sprechen.

Um den Beweis des ersten Satzes zu führen, müssen wir zunächst ein vollständiges Verzeichniß aller Lasten beschaffen, welche dem Grundbesitz auferlegt werden; wir müssen alsdann beweisen, daß er keine einzige dieser Lasten trägt. Hierzu wählen wir wiederum das Beispiel von Berlin, weil hier die Verhältnisse ganz gleichmäßig ausgebildet und demnach für das System als solches allgemein beweiskräftig sind; ferner, weil wir hier allein das umfassende Zahlenmaterial veröffentlicht vorfinden, um Probe und Gegenprobe vornehmen zu können.

Die Lasten der Grundbesitzes sind von dreierlei Art: 1. Steuern, 2. Gebühren, 3. Unkosten. Für Berlin sind die nachfolgenden die Ziffern der

Lasten des Grundbesitzes nach dem Stand des Jahres 1893:

Steuern.

1. Staatliche Gebäudesteuer	8013502	Mk.
2. Städtische Haussteuer	6050000	=

Gebühren.

3. Entwässerungsabgabe an die städtische Canalisationsverwaltung	2600000	=
4. Wasserversorgung. Entnahme aus den städtischen Wasserwerken	6648712	=
5. Feuerversicherung an die städtische Feuersocietät	1242952	=

Unkosten.

6.	Unkosten der Hausverwaltung (Treppen- und Flurbeleuchtung, Abfuhr, Reinigung u. s. w.)	7293720 Mk.
7.	Reparaturen an den Wohnungen und an dem Grundstück	12637200 =
		44486088 Mk.

Die Angaben zu 1 und 5 sind dem städtischen Jahrbuch der Stadt Berlin für 1892, zu 2, 3 und 4 dem städtischen Haushalt für 1893 entnommen. Ein besonderes Interesse beanspruchen die Ziffern zu 6 und 7, die der Zeitschrift „das Grundeigenthum" (XII. Jahrgang 1893 Nr. 48) entstammen; ihre Richtigkeit — zum mindesten in der Richtung nach oben — kann nicht angezweifelt werden, da sie von sachverständiger und gleichzeitig interessirter Seite herrühren. Der Grundbesitz trägt also an Steuern 14 Millionen Mark[1], an Gebühren und Beiträgen (für Leistungeu der Commune) $10^1/_2$ Millionen Mark, an Unkosten 20 Millionen Mark, im Ganzen $44^1/_2$ Millionen Mark. Durchschnittlich hat demnach jeder Hausbesitzer jährlich 3000 Mk. an Lasten aufzubringen.

Die Berechnumg der Berliner Grundstücke erfolgt nach einem gleichmäßigen Schema, dessen Bestandtheile wir auf Seite 10 angegeben haben. In der Wohnungsmiethe sind stets 15 Procent für Unkosten enthalten; man nennt sie die üblichen 15 Procent; sie werden der Miethe zugeschlagen und sind mit dem Wohnungspreis, den der Miether zu zahlen hat, verschmolzen. Bei der Rentabilitätsberechnung des Grundstücks werden diese 15 Procent in Abzug gebracht; die Miethen werden nicht mit ihrem vollen Betrage eingestellt, sondern nur mit der Summe, die sich nach Abzug von 15 Procent ergiebt. Die Ueberwälzung der Steuern und Unkosten auf die Miethe bildet demnach die Voraussetzung des Hauskaufs.

[1] Stand von 1893. Ich nehme an, daß man vom nächsten Jahre ab den Steuerbetrag der Gebäudesteuer mit 50 Procent Zuschlag belasten und dadurch Gebäude- und Haussteuer in einen Betrag vereinigen wird. An der Gesammtsumme wird sich dadurch nichts ändern.

Wir haben nun nachzuweisen, daß diese Ueberwälzung thatsächlich stattfindet und daß der Grundbesitzer keine der oben ermittelten Lasten des Grundbesitzes trägt.

Der Nachweis ist als geführt zu betrachten, wenn 15 Procent der gesammten in einem Jahre gezahlten Miethe hinreichend sind, um die gesammten Lasten der Grundbesitzer in demselben Jahre zu decken. Ist dies der Fall, dann haben die Hausbesitzer gleichzeitig mit der Miethe den vollen Betrag ihrer Grundbesitzlasten erhoben und empfangen. Die Belastung wird alsdann nicht von den Grundbesitzern, sondern in ihrer vollen Höhe von den Miethern getragen.

Wir geben demnach folgende

Berechnung nach dem Miethssteuerkataster von 1893:

Miethsbetrag aller Wohnungen	293604724	Mk.
ab z. Zt. unvermiethet	10967467	=
	282637257	Mk.
Nach dem Regulativ werden 8 Procent des gezahlten Miethsbetrages für Nebenabgaben, als nicht steuerfällig, in Abzug gebracht	22610980	=
	305248237	Mk.
Hiervon 15 Procent	45787235	=
Die oben ermittelten Lasten des Grundbesitzes betragen	44486088	=

Der Betrag stimmt; die Ueberwälzung ist hiermit thatsächlich vollzogen. Von einer Besteuerung des Grundbesitzes kann nicht einmal als von einer Fiction die Rede sein; der Hausbesitzer schießt die Beträge nicht einmal vor, er empfängt sie unmittelbar mit der Miethe. —

Es verlohnt sich wohl, diese Darlegung rückblickend zu betrachten; denn selten wird es gelingen, solche Vorgänge anders als durch logische Schlüsse zu erklären; selten wird es möglich sein, sie mit thatsächlichen Ziffern zu belegen.

Wir hatten zu beweisen, was keines Beweises bedurft hätte. Ein städtisches Miethshaus wird von dreißig Familien bewohnt.

Dutzende von Speculanten haben an diesem Grundstück ihren Profit gemacht — ehe die Fundamente gelegt wurden, als die Mauern in die Höhe stiegen, als der Bau fertig war. Das Object ist von Hand zu Hand gewandert; sein Preis ist auf das Doppelte des Werthes gesteigert, und jeder der Mittelsmänner hat eine neue Hypothek darauf gelegt. Der Letzte verwaltet das Haus und erwirthschaftet einen Ueberschuß für sich.

Und er soll auf einmal die gesammten Lasten zahlen, die auf dem Grundstück ruhen? Ja, woher soll er denn das Geld nehmen?

Das Renteneinkommen, der Ueberschuß aller Berliner Hausbesitzer beträgt rund 37 Millionen Mark pro Jahr; auf jeden Besitzer durchschnittlich ein Einkommen von 2450 Mk. Das kann man besteuern, das ist aber auch Alles, was von der Steuerkraft des Berliner Grundbesitzes übrig geblieben ist. Die fünf Milliarden des Gebäudewerths gehören nicht den Hausbesitzern, sie gehören den Hypothekengläubigern. Man ersinne ein System, wie man diese besteuern kann, aber von den Hausbesitzern erwarte man es nicht. Ich würde es für ein vernünftigeres Beginnen halten, von den Zollbeamten zu verlangen, daß sie die Reichszölle aus ihrem Gehalt bezahlen sollen, als von den Hausbesitzern zu erwarten, daß sie die Lasten des Grundbesitzes tragen. Denn der Besitz gehört ihnen nicht, sondern nur die Verwaltung des Besitzes. —

Wie in Berlin, so ist es überall, wo das Massenmiethshaus steht; die Wirkungen sind überall die gleichen. Der Grundbesitz soll besteuert werden; gut. So überzeuge man sich doch zuerst, was aus ihm geworden ist. Von den ursprünglichen Eigenschaften des städtischen Bodens ist keine einzige mehr vorhanden. Er ist kein Eigenthum mehr, sondern ein Speculationsobject; kein Besitz mehr, sondern ein Geschäft. Die Inhaber schalten darin, wie sie mögen; dem Bürger ist der Grundbesitz als Eigenthum, dem Staat und der Gemeinde ist er als Steuerträger völlig und unbedingt entzogen.

Was aber soll man zu einem System sagen, das — wie es den Haushalt des einzelnen Bürgers jeder Laune des Speculantenthums unterwirft — so auch den Haushalt des Gemeinwesens auf die schwankendsten Grundlagen stellt? Die Speculation occupirt den

Boden und bestimmt seinen Preis; die Speculation besitzt die Häuser und handelt mit der Wohnung; die Speculation macht das städtische Budget und vertheilt die Steuern — das sind nicht die Zustände eines Culturstaates, sondern einer Spielergesellschaft.

Steuern soll und muß der städtische Bürger zahlen; doch ihr Betrag muß bekannt und gerecht vertheilt sein. Ist es gerecht, daß man die Distribution einem Stande von Geschäftsmännern überläßt, der sie nach dem verwerflichsten aller Principien vornimmt? Der Hausbesitzer kann die Steuerlast nicht anders vertheilen, als in einem gleichmäßigen Procentsatz der Wohnungsmiethe. Die ärmste Klasse der Bevölkerung bringt die größten Beträge auf, die mittlere ist in einem schreienden Mißverhältniß belastet und die obere ist über alle Gebühr erleichtert.

Steuern soll und muß der Grundbesitz zahlen; er zahlt sie, wo es ihm am schwersten wird, in der mit dem Weltmarkt kämpfenden Landwirthschaft. Ist es gerecht, daß er gerade da steuerfrei bleibt, wo sein Werth am höchsten ist? Es ist kein gleichgültiger Winkel des preußischen Staates, um den es sich handelt, es sind die Städte, in denen die Mehrzahl der Bevölkerung zusammenströmt. Das hervorragendste Besitzthum ist dort der Grund und Boden; die meisten Ausgaben und Anleihen sind durch ihn veranlaßt und erhöhen seinen Werth. Was aber leistet er zu den Finanzen, sobald er der Speculation überantwortet wird? Keinen Deut zahlt dann der Grundbesitz; der Miether trägt die gesammte Belastung, sei es durch einen Zuschlag zur Miethe, sei es durch directe Besteuerung. Der Grundbesitz aber ist da, wo er am werthvollsten ist, all und jeder Steuerfähigkeit entzogen.

Die Speculation wirkt als Steuerdistributor genau so schlimm wie als Bodenvertheiler; der Privatbesitz am Boden ist zerstört und damit ist auch seine Steuerkraft vernichtet. Der Grundbesitz eximirt sich von jeder Leistung, indem er an die Stelle eines realen Eigenthümers einen hypothekenverwaltenden Hausbesitzer einsetzt; was man diesem auflegt, das überwälzt er auf die Miether. Die Verschiebung, die hierdurch im Finanzwesen entsteht, ist eine zwiefache: die eine, daß der stärkste Bestandtheil des städtischen Vermögens aus der Besteuerung thatsächlich ausscheidet; die zweite, daß die Vertheilung

der Laſten auf die eigentlichen Steuerzahler in der ſchlechteſten Form erfolgt, in einem Procentſatz der Miethe.[1]

Doch wir hatten noch einen zweiten Satz zu begründen. Dem Uebermaß volkswirthſchaftlicher Schäden tritt weiter noch eine ſchlimme Wirkung hinzu, die wir in dem Satze ausgeſprochen haben: unter dem Syſtem der Miethskaſerne muß die ſtädtiſche Steuerlaſt ſtets von denen getragen werden, denen die Werthſteigerung des ſtädtiſchen Bodens niemals zu Gute kommen kann.

Wir haben hier keinen Beweis zu führen, denn der Satz conſtatirt lediglich eine Thatſache. Gleichgültig, was an öffentlichen Geldern aufgewendet wird, gleichgültig, um wieviel der Bodenwerth ſich erhöht — den Vortheil hat allein das Speculantenthum. Der eigentliche Steuerzahler, der Miether, iſt vom Beſitz und von der Werthſteigerung ausgeſchloſſen. Doch auch er wird von dieſen Vorgängen etwas gewahr, wenn auch in einem andern Sinne; die erhöhten communalen Aufwendungen treffen ihn in erhöhten Steuern und der erhöhte Bodenwerth trifft ihn in der geſteigerten Miethe.

Das aber iſt keine Verwaltung mehr, ſondern Gewalt. Im Gange dieſer Unterſuchung hatten wir Mißſtände genug zu beſprechen; aber vielleicht an keiner Stelle treten ſie ſo kraß und greifbar hervor, wie auf dem Gebiete des Steuerweſens. Hier zeigt ſich der weite Abſtand zwiſchen Vorſatz und Ausführung, zwiſchen Geſetzgebung und Verwaltung.

Ein Reformwerk unvergänglichen Verdienſtes iſt in dem preußiſchen Finanzweſen vollbracht; ein Werk, das ſchon dadurch hervorragt, daß es ſich von jedem Fiscalismus fernhielt und nur eine gerechtere Vertheilung der Steuerlaſt zum Ziele nahm. Wird man dulden, daß eine ſolche Arbeit an ihrer wichtigſten Stelle vereitelt wird? Ja, kann man es auch nur dulden, nicht um dieſes Werkes, ſondern um des Staates und ſeiner Bürger willen? Dieſe Zuſtände ſind unhaltbar. Nicht die ſichere Mehrheit, über welche die führende hauptſtädtiſche Commune verfügt, nicht die Unterſtützung, die ſie auf den meiſten Gebieten des öffentlichen Lebens

[1] Dem Hausbeſitzer aber werden dieſe Steuern, die er gar nicht zahlt, in dem communalen Wahlrecht zugerechnet.

findet, kann über den Erfolg ihrer Handlungen täuschen; und nicht die Macht des bestorganisirten Staatswesens kann Einrichtungen Bestand verleihen, die auf dem allgemeinen Schaden gegründet sind.

Wir haben das Gebiet der städtischen Bodenfragen nach den verschiedensten Richtungen durchforscht und den inneren Zusammenhang der Probleme dargelegt. Wir sind den wirthschaftlichen und socialen Schädigungen einer schlechten Bodenpolitik nachgegangen und haben ihre Ergebnisse vor Augen geführt; wir stehen am Ende unserer Besprechung. Wenn wir jetzt all den Fragen, die sich auf unserem Wege uns darboten, noch eine letzte hinzufügen wollten, wenn wir die Frage stellen wollten: warum dies Alles so ist — darauf wüßten wir — glücklicherweise — keine Antwort zu geben.

Man bemühe sich, unter all den schlimmen Erscheinungen, die hier geschildert wurden, nur eine einzige zu nennen, die auf einer freien, ungehinderten Entwicklung beruht; nur eine, die aus dem Geiste unserer Rechtsordnung hervorgeht. Man wird keine finden. Die Niederhaltung der freien Kräfte, die Umkehrung jedes natürlichen Gesetzes für Eigenthum und Erwerb bildet den Charakter des Systems, das wir zu besprechen hatten. Wir brauchten nirgends eine Kritik zu üben, ohne daß ihr positive Grundsätze zur Seite gestellt wurden; wir brauchten nirgends die Nothwendigkeit einer Reform zu begründen, ohne daß auch ihre Durchführbarkeit bewiesen wurde.

Das Thatsächliche mußte geschildert werden; schlimm genug, wenn es Manchem unwillkommen klang. Doch nur das Erreichbare ist hier vertreten worden; nicht einer fernen Zukunft — der ausführenden Gegenwart hat diese Schrift gegolten. So ersteht auch aus der Kenntniß des Unerfreulichen die Kraft zu neuer, reformirender Thätigkeit; und eine solche thut uns wahrlich Noth.

Inmitten der Argumente und statistischen Ziffern zeigt sich uns das arbeitende, entbehrende Volk. Glaubt man, daß es sich lange dabei aufhalten werde, zu ergründen, wer eigentlich die schlimmen Zustände in der Bodenentwicklung geschaffen hat? Will man die Unzufriedenen darauf hinweisen, daß es eine Selbstverwaltung ist,

die in den Städten regiert? Das wird sie wenig trösten. Das alte Wort wird gelten: Upon the king! Nur auf den König; er muß Alles tragen. — Verantwortlich bleibt immer der Staat; denn seine Bürger sind es, die leiden, und in seinem Namen besteht das Recht wie das Unrecht.

Es sind keine geringen Aufgaben, die hier zu vollführen, aber auch keine niedrigen Ziele, die zu erreichen sind. Darum sind sie werth, daß sie dem Bannkreis gewissenlosen Speculantenthums entzogen werden. Die administrative Macht, die wuchtigste unter den Befugnissen im Staatswesen, darf nicht einem schädlichen Sonderinteresse dienen.

Schwieriger und umfassender sind die Aufgaben des modernen Staates geworden. Wir besitzen keine von den straff geschlossenen Organisationen mehr, mit denen das vergangene Jahrhundert über Besitz und Arbeit zu herrschen gewohnt war. Ein anderes Recht ist an ihre Stelle getreten und seine Ausführung liegt in anderen Händen. Was hier eine schaffende Verwaltung berufen ist zu vollbringen, was sie der Monarchie und dem Volke zu leisten vermag, das ist in dem Worte Lorenz von Stein's ausgesprochen: Die Verwaltung ist die thätig werdende Verfassung.

Gedruckt bei A. W. Hayn's Erben, Berlin SW., Zimmerstr. 29.

4427 050

DATE DUE

OCT 07 1989

OCT 18 1989

DEMCO 38-297

3 2044 029 199 320

Eberstadt 1161